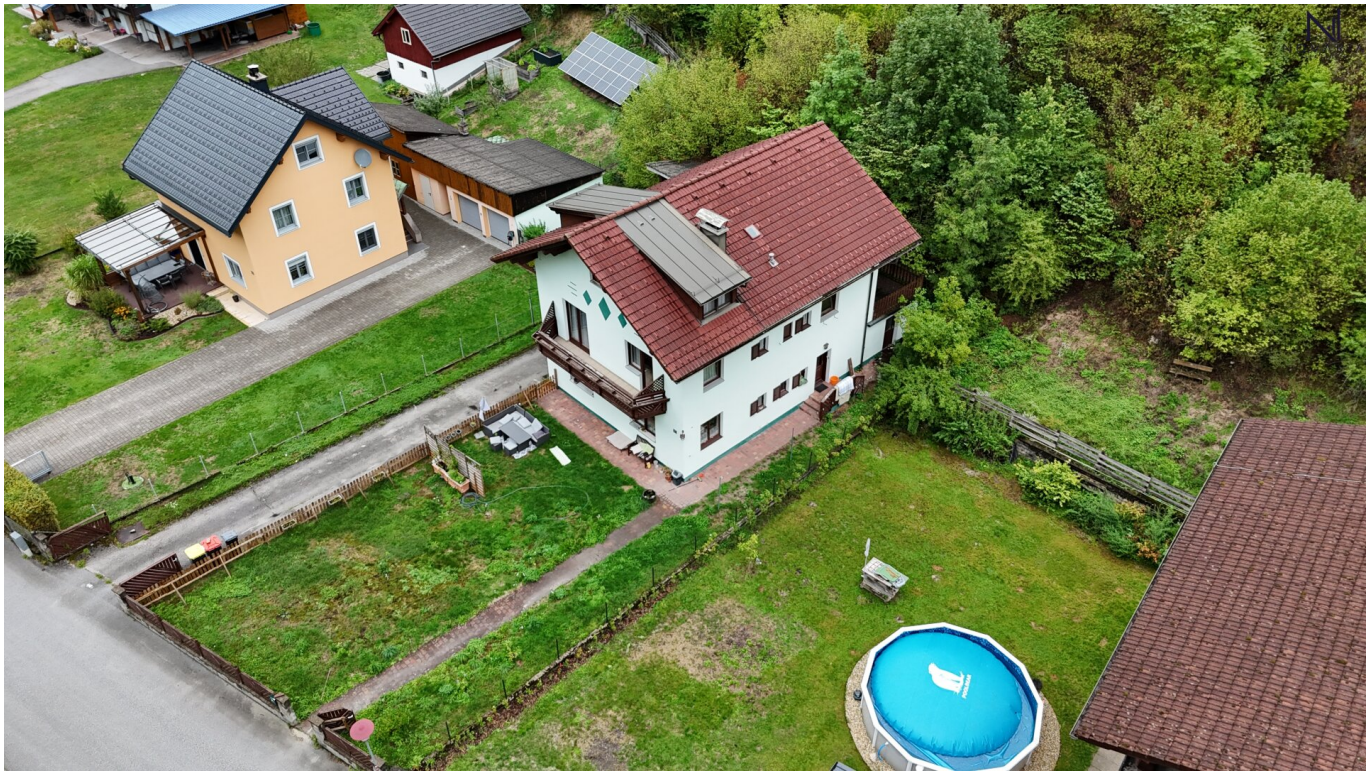
Rückzugsort im Grünen – großzügiges Wohnhaus mit Garten, Balkon & Garage



Objektnummer: 2464/134

Eine Immobilie von NOVARIA Real ESTATE GmbH & Co KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3193 St. Aegyd am Neuwalde
Baujahr:	1960
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	160,00 m²
Nutzfläche:	220,00 m²
Zimmer:	8,50
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Garten:	608,00 m²
Keller:	60,00 m²
Heizwärmebedarf:	G 208,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 3,12
Kaufpreis:	179.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Amirfarhang Nemati

NOVARIA Real ESTATE GmbH & Co KG



























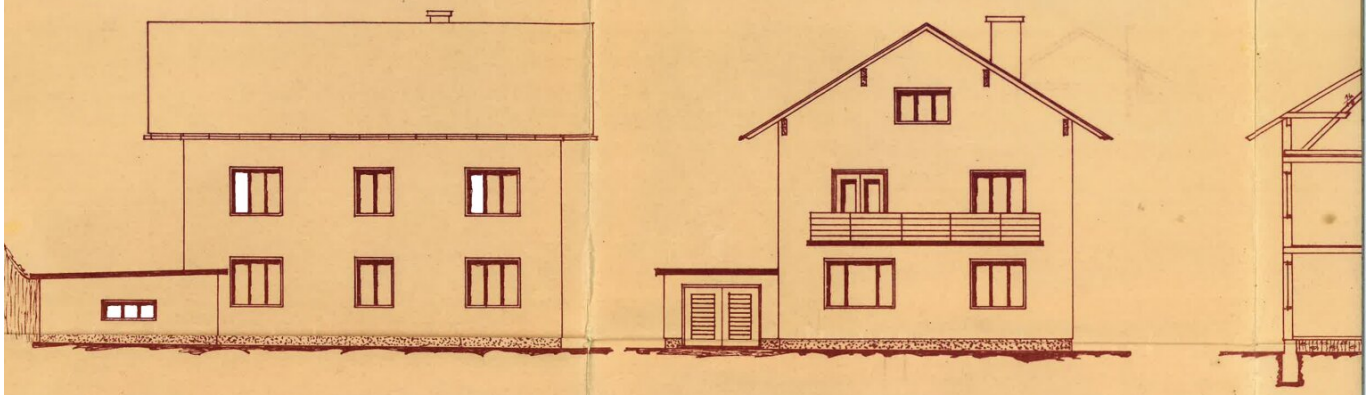


NOVARIA

REAL ESTATE

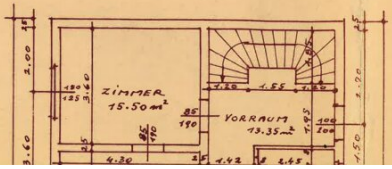
PLAN 1:100 FÜR DEN BAU EINES ZWEIFAMILIEN HAUSES, FÜR HERRN JO

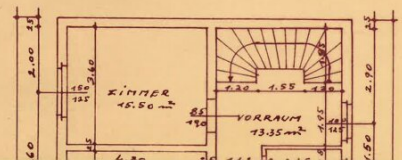
ANGESTELLTER IN ST. AEGYD, A

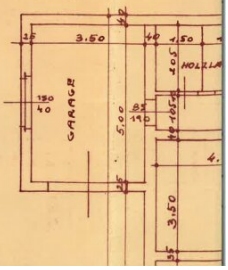


WEST-ANSICHT:

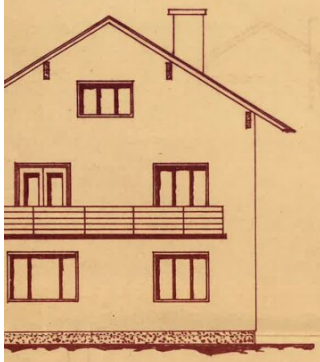
SÜD-ANSICHT:

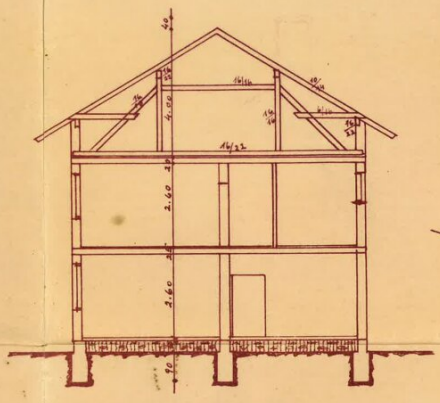






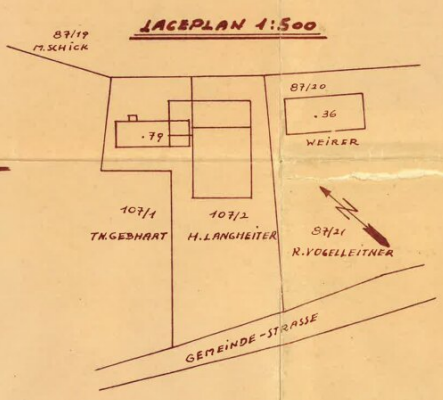
...WEIFAMILIEN HAUSES, FÜR HERRN JOH. UND FRAU MARIA LANGHEITER,
ANGESTELLTER IN ST. AEGYD, AM/NEUW. MARKT N=66



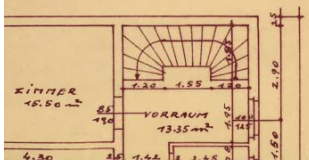


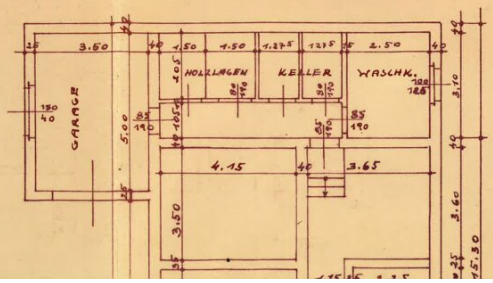
SCHNITT: A.B.

LAGEPLAN 1:500

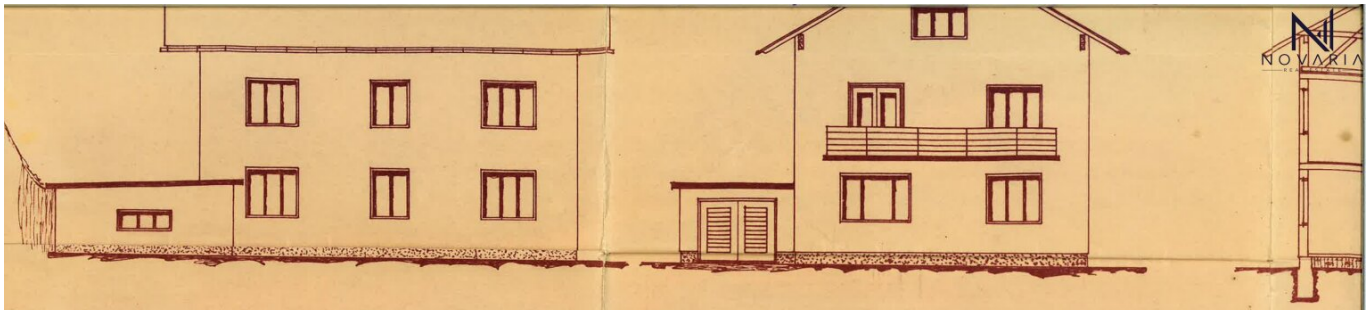


SÜD-ANSICHT:

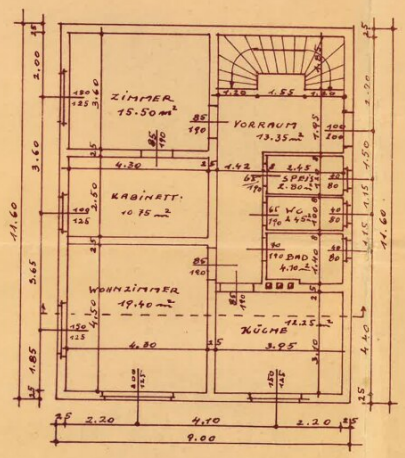




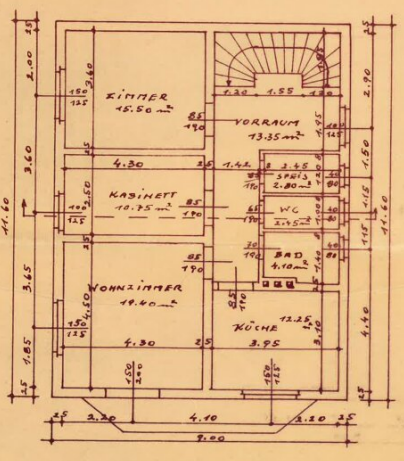
Der Bauverhandlung vom 15.6.1960
vorgelegen und genehmigt.
Der Baureferent:

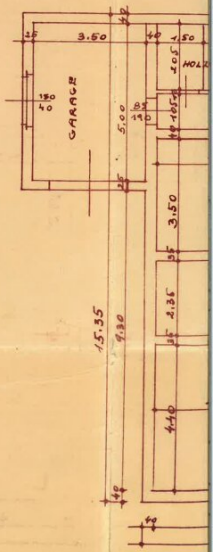


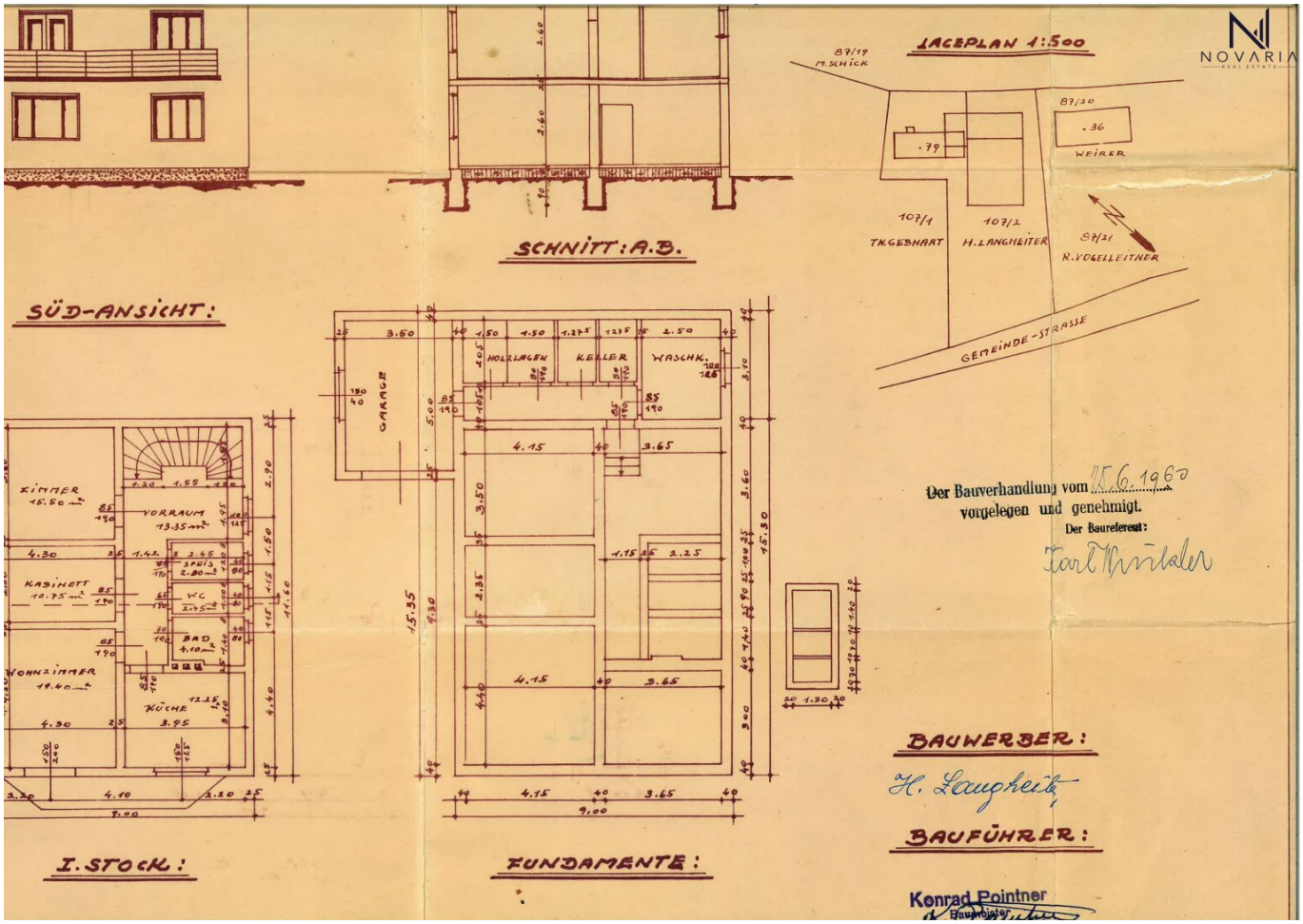
WEST-ANSICHT:



SÜD-ANSICHT:






SCHNITT: A.B.
LAGEPLAN 1:500
87/19
M. SCHICK
87/20
.36
WEIHER
.79
107/1
TH. GEBHART
107/2
H. LANGHEITER
87/21
R. VOGELLEITNER
GEMEINDE-STRASSE
SÜD-ANSICHT:
GARAGE
HOLZLAGEN
KELLER
WASCHK.
ZIMMER
15.50 m²
VORRAUM
13.35 m²
KABINETT
10.75 m²
SPEIS
2.80 m²
WC
2.45 m²
BAD
4.10 m²
WOHNZIMMER
19.40 m²
KÜCHE
12.25 m²
3.95
I. STOCK:
FUNDAMENTE:
Der Bauverhandlung vom 15.6.1965
vorgelegen und genehmigt.
Der Baureferent:
Karl Winkler
BAUWERBER:
H. Langheit
BAUFÜHRER:
Konrad Pointner
Baumeister

Objektbeschreibung

Rückzugsort im Grünen – großzügiges Wohnhaus mit Garten, Balkon & Garage in St. Aegyd

Inmitten der wunderschönen Natur von **St. Aegyd am Neuwalde** befindet sich dieses großzügige Wohnhaus auf einem **764 m² großen Grundstück**.

Die Liegenschaft bietet eine besonders angenehme Kombination aus **Ruhe, Natur und großzügigem Platzangebot** und eignet sich sowohl als dauerhaftes Zuhause für eine Familie als auch hervorragend als **Wochenend- oder Ferienhaus für Naturliebhaber**.

Das Haus wurde ursprünglich als **Zweifamilienhaus** geplant und verfügt über zwei Wohnebenen mit einer klassischen und gut nutzbaren Raumaufteilung. Laut historischem Einreichplan ergeben sich über die beiden Wohngeschosse insgesamt rund **160 m² an nutzbaren Wohn- und Raumflächen**. Die endgültige Wohnfläche wird derzeit anhand des Bauaktes bzw. eines aktuellen Aufmaßes verifiziert.

Die Immobilie war bis **September 2026 vermietet**, ist nun **bestandfrei und ab sofort verfügbar**. Das Haus ist grundsätzlich bewohnbar, entspricht jedoch in Teilen nicht mehr heutigen Wohnstandards und bietet daher viel Potenzial für eine individuelle Modernisierung.

Laut Eigentümer wurden zwischen etwa **2010 und 2015 mehrere Modernisierungsmaßnahmen** durchgeführt. Unter anderem wurde die **Ölheizung ungefähr im Jahr 2012 erneuert**, außerdem wurden teilweise Fenster sowie weitere Bereiche des Hauses modernisiert.

Besonders hervorzuheben ist das angenehm geschnittene Grundstück mit großzügigem Gartenbereich. Der vorhandene **Balkon**, die **Garage** sowie zusätzliche Neben- und Kellerflächen ergänzen das Platzangebot.

Die Umgebung ist geprägt von Wald, Bergen und viel Natur. Wer einen ruhigen Rückzugsort sucht, gerne wandert, Rad fährt oder einfach Abstand vom Alltag genießen möchte, findet hier sehr interessante Voraussetzungen.

Das Grundstück weist laut Grundbuch eine Gesamtfläche von **764 m²** auf, davon **156 m² Baufläche und 608 m² Gartenfläche**. Das im Grundbuch ausgewiesene Grundstück ist im vorliegenden Auszug lastenfrei.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.000m
Apotheke <8.000m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <8.000m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <10.000m

Sonstige
Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Polizei <1.000m
Post <1.000m

Verkehr
Bus <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap