Cottagecharme in sonniger Aussichtslage – mit Talblick und großzügigem Erweiterungspotenzial.



Objektnummer: 2056/98

Eine Immobilie von WD Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8952 Winklern
Baujahr:	1971
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	178,70 m²
Nutzfläche:	230,00 m²
Zimmer:	8
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	4
Keller:	53,00 m²
Kaufpreis:	369.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Walpurga Dreher

WD Immobilien GmbH
Bundesstraße 14 / St. Michael in der Obersteiermark
8770 Stadlhof

T +43 650 621 65 42










































































FRL 300
QUALITÄT ZUM WOHLFÜHLEN
Austria Email






Immobilien


Immobilien


WD
Immobilien

Objektbeschreibung

WOHNEN IN ABSOLUTER RUHELAGE – 1.947 m² GRUNDSTÜCK UND GROSSES ERWEITERUNGSPOTENZIAL

Zweifamilienhaus in Winklern – sonnige Alleinlage, viel Freiraum und besondere Perspektiven

Viel Platz, keine direkten Nachbarn und absolute Ruhe: Dieses Zweifamilienhaus in Winklern bietet auf einem großzügigen Grundstück mit **1.947 m²** einen besonderen Rückzugsort. Die sonnige Alleinlage mit charmantem Cottagecharakter schafft Raum zum Durchatmen, Wohlfühlen und Verwirklichen eigener Wohnideen.

Hier genießen Sie Privatsphäre und eine ganzjährig gute Erreichbarkeit. Die Zufahrt führt über öffentliches Gut bis zur Hauseinfahrt und ist sowohl im Sommer als auch im Winter gut befahrbar.

Großzügiges Grundstück mit Entwicklungspotenzial

Ob ein liebevoll gestalteter Garten, gemütliche Lieblingsplätze im Grünen oder Freiraum für die ganze Familie – das weitläufige Grundstück bietet vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten.

Ein besonderes Plus ist das Erweiterungspotenzial: Laut den vorliegenden Angaben ist zusätzlich zum Bestand ein Zubau in vergleichbarer Größenordnung möglich. Die konkrete Umsetzung ist im Rahmen der baurechtlichen Vorgaben zu prüfen. Damit eröffnen sich attraktive Perspektiven für ein großzügiges Mehrgenerationenhaus, zusätzliche Wohnbereiche für die Familie oder die Beherbergung von Gästen.

Viel Raum für Ihre Wohnideen

Das Zweifamilienhaus wurde laut vorliegenden Unterlagen zwischen 1971 und 1977 in Massivbauweise errichtet. Die Außenabmessungen betragen rund 12,20 × 9,85 Meter. Die Wohnbereiche verteilen sich auf das Erd- und Obergeschoss; der Haupteingang befindet sich an der Nordseite auf Erdgeschossniveau.

Ein ausbaufähiger Dachboden bietet weiteres Potenzial für individuelle Ideen.

Praktische Nebenräume und integrierte Garage

Im Kellergeschoss stehen verschiedene Keller- und Lagerräume sowie der Technikraum zur Verfügung. Die integrierte Garage wurde unter Ausnutzung der Hanglage in das Gebäude eingebunden und ist mit einem Metall-Kipptor ausgestattet.

Ein Zuhause für Menschen, die Ruhe, Sonne und Freiraum schätzen – mit Platz für die Familie und Perspektiven für die Zukunft.

RAUMAUFTEILUNG

Die Wohnbereiche verteilen sich auf Erd- und Obergeschoss. Mehrere separat zugängliche Zimmer bieten vielfältige Möglichkeiten für Wohnen, Schlafen, Arbeiten oder die Unterbringung von Gästen.

Besonders praktisch für Familie und Gäste: Jedes Schlafzimmer verfügt zusätzlich über eine eigene Dusche und ein Waschbecken.

Das weitere Zimmer im Erdgeschoss bietet ebenfalls eine eigene Dusche und ein Waschbecken sowie eine eigene Toilette.

Erdgeschoss:

Wohnzimmer: ca. 16,44 m²

• **Küche:** ca. 17,43 m²

• **Schlafzimmer**: ca. 18,67 m², mit eigener Dusche und Waschbecken

• **Weiteres Zimmer**: ca. 13,12 m², mit eigener Dusche, Waschbecken und eigener Toilette

• **Badezimmer**: ca. 5,70 m²

• **Separates** WC: ca. 2,12 m²

• **Speis**: ca. 2,90 m²

• **Vorraum**: ca. 8,55 m²

• **Windfang**: ca. 2,80 m²

Obergeschoss:

• **Schlafzimmer**: ca. 16,00 m²

• **Zimmer**: ca. 13,12 m²

• **Weiteres** Zimmer: ca. 17,43 m²

• **Küche** laut Grundriss: ca. 18,67 m²

• **Kabinett**: ca. 7,40 m²

• **Badezimmer**: ca. 4,80 m²

• **Separates** WC: ca. 1,25 m²

• **Flur**: ca. 12,30 m²

Die als Schlafzimmer genutzten Räume verfügen jeweils über eine eigene Dusche und ein Waschbecken.

Kellergeschoss:

• **Garage**: ca. 22,90 m²

• Im Plan als Schutzraum bezeichneter Raum: ca. 6,97 m²

• Zwei weitere Kellerräume

• Heizraum und zusätzlicher Tankbereich

• Vorkeller und Stiegenaufgang

Alle Flächenangaben sind circa und wurden den vorliegenden Grundrissplänen entnommen. Raumbezeichnungen entsprechen der Plandarstellung.

AUSSTATTUNG UND WOHNKOMFORT

Das Haus bietet eine solide bauliche Grundlage und eine Ausstattung mit durchschnittlichem Wohnkomfort. In den Wohngeschossen sind Kunststofffenster mit Zweischeiben-Isolierverglasung eingebaut. Die Beheizung erfolgt über eine Öl-Zentralheizung.

Je nach Raumnutzung sind Fliesen, Parkett und Kunststoffbodenbeläge vorhanden. Verputzte und gestrichene Wand- und Deckenflächen werden teilweise durch Tapeten und Holzverkleidungen ergänzt.

Neben den eigenen Duschen und Waschbecken in den Schlafzimmern stehen weitere Sanitärräume mit Badewanne und Waschtischen sowie jeweils ein separates WC im Erd- und Obergeschoss zur Verfügung.

Das Gebäude verfügt über ein Satteldach in Holzkonstruktion mit Eternit-Dachdeckung.

DIE BESONDERHEITEN AUF EINEN BLICK

• Großzügiges Grundstück mit 1.947 m²

• Absolute Ruhelage in Winklern

• Alleinlage mit Cottagecharakter und ohne direkte Nachbarn

• Großes Erweiterungspotenzial durch möglichen Zubau in der Größenordnung des Bestands

• Interessante Perspektiven für Mehrgenerationenwohnen oder Gästebeherbergung

• Eigene Dusche und Waschbecken in jedem Schlafzimmer

• Weiteres Zimmer im Erdgeschoss mit eigener Dusche, Waschbecken und eigener Toilette

• Im Sommer und Winter gut erreichbar

• Zufahrt über öffentliches Gut bis zur Hauseinfahrt

• Massivbauweise, Errichtungszeitraum ca. 1971–1977

• Wohnbereiche im Erd- und Obergeschoss

• Ausbaufähiger Dachboden

• Kellergeschoss mit Garage, Lagerflächen und Technikraum

• Kunststofffenster mit Zweischeiben-Isolierverglasung in den Wohngeschossen

• Öl-Zentralheizung

VERSORGUNG UND ANSCHLÜSSE

• **Strom**: öffentliche Versorgung

• **Schmutzwasser**: Anschluss an den öffentlichen Gemeindekanal

• **Wasser**: laut Grundbuch eigene Wasserversorgung, sowie Gemeindewasseranschluss

• **Internet**: über Telefonleitung/Glasfaser

• **Fernsehen**: SAT-TV

RAUM FÜR FAMILIE, GÄSTE UND NEUE IDEEN

Ob als privater Rückzugsort, als Zuhause für mehrere Generationen oder mit zusätzlichen Bereichen für Gäste: Die Kombination aus großem Grundstück, bestehendem Wohnhaus und Erweiterungspotenzial eröffnet vielseitige Möglichkeiten.

Die zusätzlichen Sanitäreinrichtungen in den Schlafräumen bieten dabei ein besonderes Maß an Privatsphäre und Unabhängigkeit – sowohl für Familienmitglieder als auch für Gäste.

ENERGIEAUSWEIS

Der Energieausweis wurde bereits in Auftrag gegeben und wird nachgereicht.

Es gilt daher gemäß § 7 Abs. 1 EAVG 2012 zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende

Gesamtenergieeffizienz als vereinbart.

Wir weisen Sie darauf hin, dass wir aufgrund der Nachweißpflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen

mit vollständigem Namen, der Anschrift, Mailadesse und der Telefonnummer bearbeiten können.

Obige Angaben basieren auf Informationen der Eigentümer und sind ohne Gewähr. Irrtum und Änderungen vorbehalten.

BESICHTIGUNG

Erleben Sie die besondere Ruhelage und entdecken Sie das Potenzial dieser Liegenschaft bei einer persönlichen Besichtigung.

Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermines!

Gerne auch am Wochenende und an Feiertagen!

Ihre Ansprechperson:

Frau Walpurga Dreher

Tel. +43 650 621 65 42

Mail: office@wd-immo.at

WD Immobilien GmbH

Bundesstraße 14

8770 St. Michael in der Obersteiermark

WIR sind Ihr Partner für jede Immobilie – auch für außergewöhnliche und anspruchsvolle Objekte

und suchen für unsere vorgemerkten Kunden Baugrundstücke Häuser und Wohnungen, sowie Landwirtschaftliche Liegenschaften!

Dabei bieten wir Ihnen gerne eine kostenlose und seriöse Beratung sowie Bewertung Ihrer Immobilie an.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.000m
Apotheke <4.500m

Kinder & Schulen
Schule <1.500m
Kindergarten <1.500m

Nahversorgung
Supermarkt <1.500m
Bäckerei <1.500m

Sonstige
Bank <1.500m
Geldautomat <1.500m
Post <1.500m
Polizei <1.500m

Verkehr
Bus <1.000m
Bahnhof <4.000m
Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap