Wohnen am Kreischberg – großzügiges Haus in einer der beliebtesten Wohnlagen der Region!



Objektnummer: 961/36396

Eine Immobilie von s REAL Steiermark

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8861 Sankt Georgen am Kreischberg
Nutzfläche:	200,00 m²
Zimmer:	7
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	C 51,52 kWh / m² * a
Kaufpreis:	630.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Stefan Petzl

s REAL - Murau
Schillerplatz 4 - 6
8850 Murau

T +43 5 0100 - 26435
H +43 664 8388995

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien








REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien

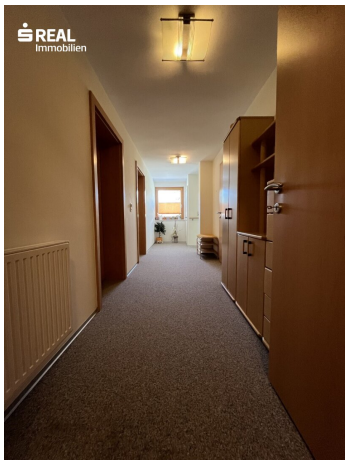

REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien





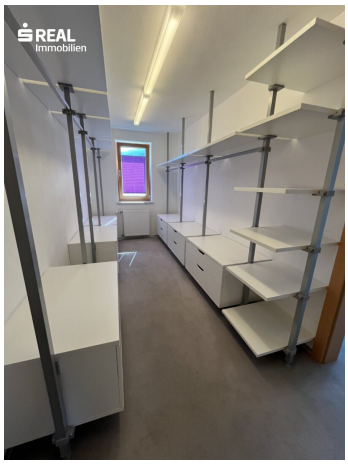









REAL
Immobilien


REAL
Immobilien

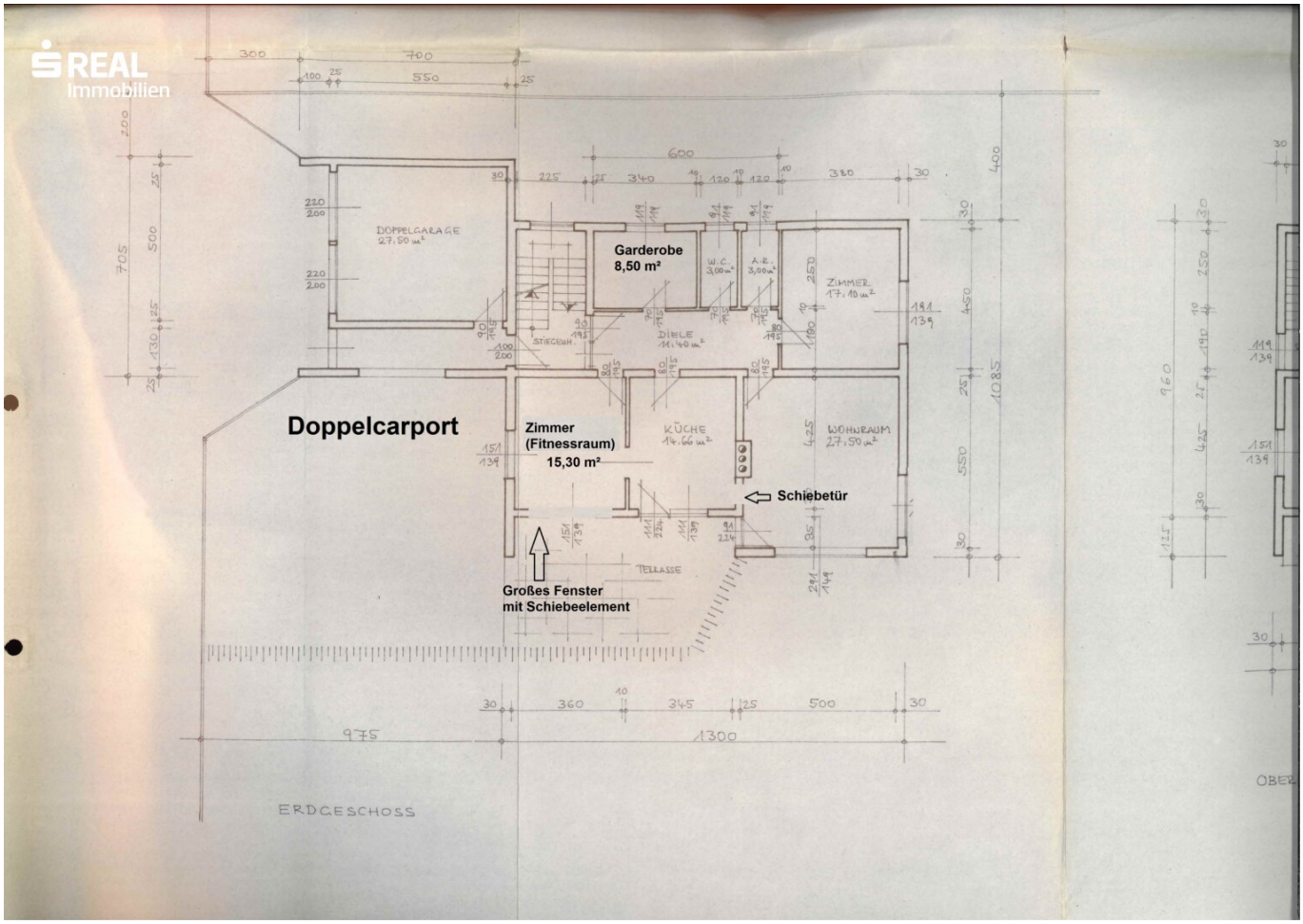

REAL
Immobilien

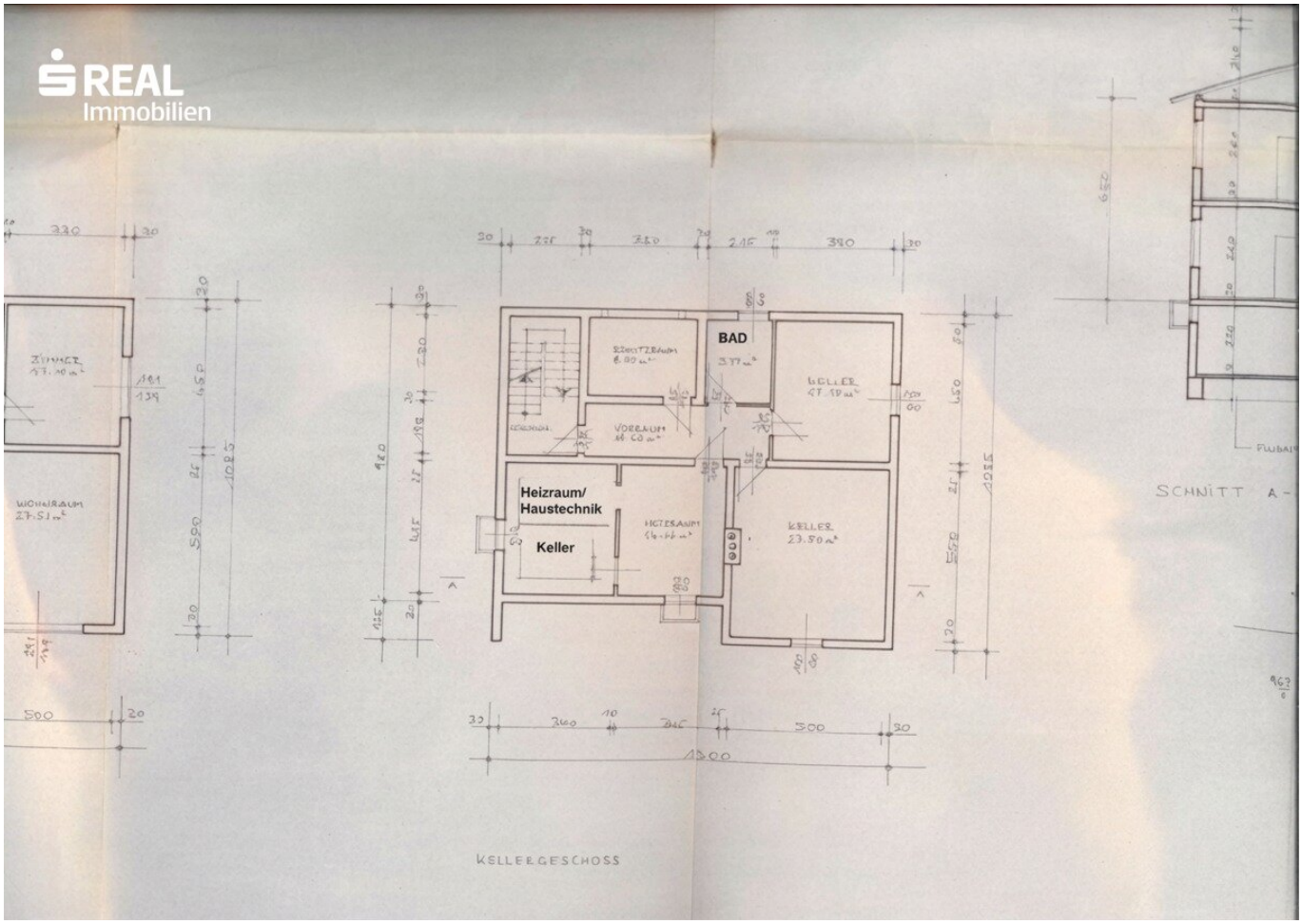

REAL
Immobilien

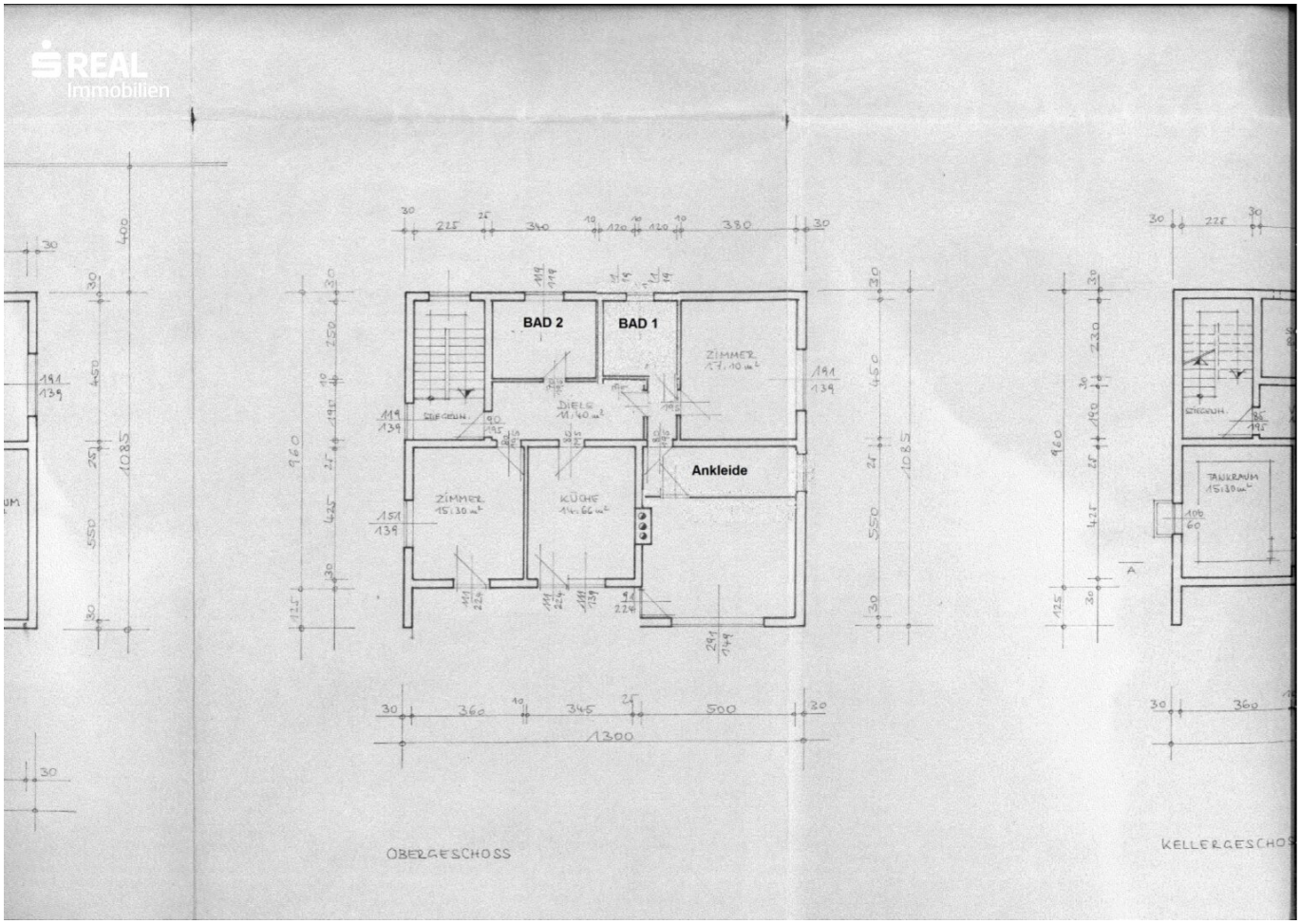

REAL
Immobilien


REAL
Immobilien

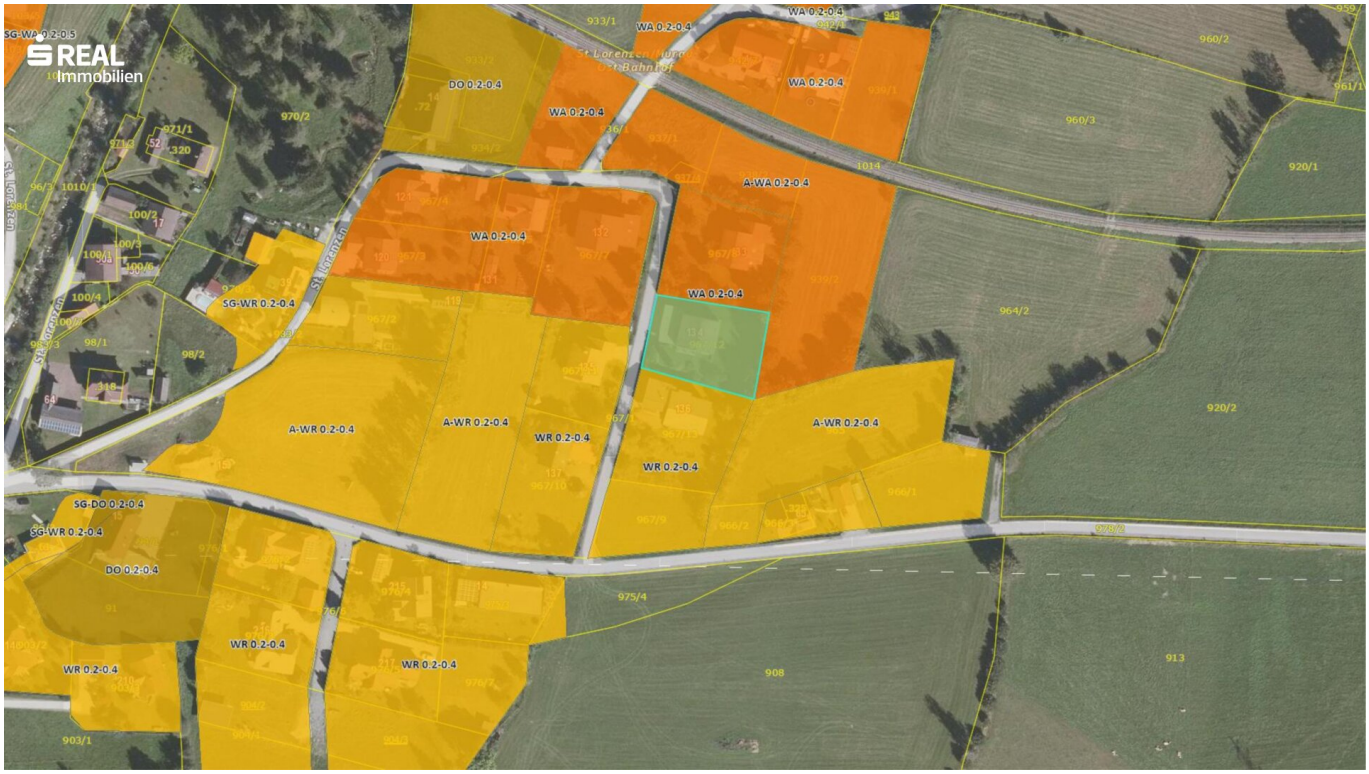

REAL
Immobilien


Doppelcarport
Zimmer
(Fitnessraum)
15,30 m²
Garderobe
8,50 m²
Schiebetür
Großes Fenster
mit Schiebeelement
DOPPELGARAGE
27,50 m²
KÜCHE
14,66 m²
WOHNRAUM
27,50 m²
ZIMMER
17,10 m²
DIELE
14,40 m²
TERRASSE
ERDGESCHOSS


REAL
Immobilien
BAD
Heizraum/
Haustechnik
Keller
SCHNITT A-
KELLERGESCHOSS


BAD 2
BAD 1
ZIMMER
Ankleide
ZIMMER
KÜCHE
DIELE
OBERGESCHOSS
KELLERGESCHOS


REAL
Immobilien
St. Lorenzen/Mürztal
Ost Bahnhof
967/12
134


REAL
Immobilien
WA 0.2-0.4
A-WA 0.2-0.4
A-WR 0.2-0.4
WR 0.2-0.4
SG-WR 0.2-0.4
SG-DO 0.2-0.4
DO 0.2-0.4
St. Lorenzen
St. Lorenzen Bahnhof


REAL
Immobilien
St. Lorenzen/Murau
(Ost Bullmoi)
Sankt
Lorenzen ob
Murau

Objektbeschreibung

St. Georgen am Kreischberg – St. Lorenzen am Kreischberg

Ein Zuhause mit außergewöhnlicher Wohnqualität in einer der schönsten Regionen der Steiermark! Dieses großzügige und äußerst gepflegte Wohnhaus überzeugt durch seine beliebte Lage, ein beeindruckendes Raumangebot von über 200 m² Nutzfläche auf zwei Wohnebenen sowie zahlreiche hochwertige Ausstattungsdetails. Ob als großzügiges Einfamilienhaus, mit zusätzlichem Platz für Homeoffice und Hobbys oder mit zwei getrennten Wohneinheiten – diese Liegenschaft bietet Raum für individuelle Wohnkonzepte und unterschiedliche Lebenssituationen. Dazu kommen ein sonniges Grundstück mit gepflegter Gartenanlage, eine großzügige Südterrasse, Doppelgarage, Doppelcarport und eine moderne Haustechnik mit Photovoltaikanlage und Batteriespeicher. Ein Gesamtpaket, das Wohnkomfort, Lebensqualität und Flexibilität auf besonders attraktive Weise verbindet.

Die Lage – Wohnen, wo andere Urlaub machen!

Das Haus befindet sich in einer der beliebtesten Wohnlagen von St. Lorenzen am Kreischberg. Die ruhige und sonnige Lage verbindet naturnahes Wohnen mit einer ausgezeichneten Freizeit- und Lebensqualität. Das Skigebiet Kreischberg, der nahegelegene 18-Loch-Golfplatz sowie das Freibad befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Zahlreiche weitere Freizeitmöglichkeiten wie Wandern, Radfahren und Schwimmen machen die Region ganzjährig attraktiv. Auch die Bezirkshauptstadt Murau mit ihrer guten Infrastruktur ist rasch erreichbar. Besonders reizvoll ist das angenehme, gemäßigte Sommerklima der Region, das gemeinsam mit der herrlichen Naturlandschaft einen außergewöhnlich hohen Erholungswert bietet. **Eine Wohnlage, die Ruhe, Natur und Freizeitmöglichkeiten auf ideale Weise verbindet.**

Durchdachte Außen- und Erschließungssituation

Bereits bei der Ankunft zeigt sich das stimmige Gesamtkonzept der Liegenschaft. Für Fahrzeuge stehen eine Doppelgarage, ein Doppelcarport sowie zusätzliche Abstellmöglichkeiten zur Verfügung. Besonders praktisch ist die Gestaltung des Vorplatzes, die einen komfortablen und weitgehend trockenen Zugang vom Fahrzeugbereich bis zum Hauseingang ermöglicht.

Erdgeschoss – sonnig, großzügig und wohnlich

Über den Windfang gelangt man in den zentralen Flurbereich, von dem aus sämtliche Räume

dieser Wohnebene erschlossen werden. Die Ausrichtung nach Süden sorgt für eine besonders angenehme und helle Wohnatmosphäre. Die Räume profitieren von der sonnigen Lage und vermitteln ein freundliches, offenes Wohngefühl.

Das Erdgeschoss umfasst:

- Küche mit Einbauküche
- Drei Zimmer
- Ankleideraum
- Abstellraum
- Separates WC
- Großzügiges Wohnzimmer mit Kachelofen

Der Kachelofen im Wohnzimmer sorgt gerade in der kalten Jahreszeit für eine besonders behagliche Wohnatmosphäre und unterstreicht den wohnlichen Charakter des Hauses. Ein weiteres Highlight ist der direkte Zugang zur großzügig angelegten Südterrasse.

Die Südterrasse – ein Platz zum Genießen

Die großzügige Terrasse an der Südseite des Hauses bietet einen wunderbaren Rückzugsort im Freien. Die Überdachung ist mit einer elektronischen Beschattung ausgestattet und ermöglicht damit eine flexible Nutzung auch an sonnigen Tagen. Zusätzlich sorgen ausfahrbare Sichtschutzelemente für mehr Privatsphäre und schaffen einen geschützten Außenbereich. Ob gemütliche Stunden mit Familie und Freunden, entspannte Nachmittage oder ein ausgedehntes Frühstück im Freien – hier lässt sich die sonnige Wohnlage besonders genießen.

Obergeschoss – großzügig und vielseitig nutzbar

Die Raumaufteilung des Obergeschosses ist in ihrer Grundstruktur nahezu ident mit jener des Erdgeschosses. Derzeit stehen hier vier Zimmer, zwei großzügig dimensionierte Badezimmer sowie ein Ankleidezimmer zur Verfügung. Beide Badezimmer sind hochwertig und großzügig

ausgeführt, vollständig verfliest und bieten einen angenehmen Komfort. Durch die gut proportionierten Raumgrößen entsteht ein harmonisches Wohngefühl mit vielfältigen Gestaltungsmöglichkeiten.

Die vorhandene Struktur eignet sich besonders gut für eine getrennte Nutzung der beiden Wohnebenen. Damit bietet sich beispielsweise die Möglichkeit, Wohnen und Arbeiten zu verbinden, mehrere Generationen unter einem Dach zu vereinen oder eine Wohneinheit separat zu nutzen beziehungsweise zu vermieten.

Dachboden – zusätzliche Ausbauperspektive

Das Stiegenhaus führt bis in den Dachboden und ermöglicht dadurch einen komfortablen Zugang zum obersten Gebäudebereich. Wer zusätzlichen Platzbedarf hat, findet hier eine interessante bauliche Perspektive für eine mögliche Erweiterung um eine weitere Ebene. Die oberste Geschossdecke ist bereits entsprechend thermisch gedämmt.

Keller – großzügige Nutzfläche mit zusätzlichem Potenzial

Das Haus ist vollständig unterkellert. Der Keller umfasst rund 100 m² und präsentiert sich, abgesehen von der erwähnten Mauerfeuchtigkeit im Sockelbereich, in einem sehr gepflegten Zustand. Die Böden sind durchgehend verfliest, die Wände verputzt und gestrichen. Neben den Technik- und Lagerräumen befindet sich hier auch ein fertig ausgebauter Sanitärbereich mit Dusche und WC.

Die großzügigen Flächen eröffnen zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten, beispielsweise als:

- Hobby- und Freizeitbereich
- Werkstatt oder Lager
- Fitness- und Wellnessbereich
- Praktische Neben- und Funktionsräume

Auch die moderne Haustechnik ist im Keller untergebracht und umfasst die Fernwärmeversorgung, die Warmwasseraufbereitung sowie die technischen Komponenten der Photovoltaikanlage mit Wechselrichter und Batteriespeicher.

Das Grundstück – 1.160 m² zum Leben und Genießen

Das ruhig gelegene Grundstück umfasst insgesamt 1.160 m² und bietet neben dem Wohnhaus einen großzügigen und gepflegten Grünbereich. Die Gartenanlage wurde professionell gestaltet und bietet einen angenehmen Rückzugsort im Freien. Aufgrund der weitgehend ebenen Grundstücksstruktur gestaltet sich die Pflege besonders unkompliziert. Auch der Einsatz eines Rasenmähroboters ist problemlos möglich. Eine Gartenhütte bietet zusätzlichen Stauraum für Gartengeräte und Freizeitutensilien. Zwei eingepflanzte Apfelbäume sorgen darüber hinaus immer wieder für eine eigene kleine Ernte. Hier findet man ausreichend Platz für Erholung, Freizeit und individuelle Gartengestaltung.

Technik und Ausstattung – modernisiert und energieeffizient

Auch im technischen Bereich wurde laufend investiert. Die Kombination aus umfassender thermischer Sanierung, Fernwärme und moderner Photovoltaiktechnik bildet eine solide Grundlage für einen zeitgemäßen und wirtschaftlichen Gebäudebetrieb.

Die Liegenschaft verfügt unter anderem über:

- Fernwärmeanschluss
- Photovoltaikanlage mit 9,88 kWp
- Batteriespeicher von BYD mit 12,8 kWh
- Warmwasseraufbereitung mit zusätzlicher E-Patrone
- Thermische Fassadendämmung
- Gedämmte oberste Geschossdecke
- Fenster mit Insektenschutzgittern
- Elektronisches Garagentor
- Sprechanlage

- Gute Internetanbindung

Die Photovoltaikanlage wurde 2024 installiert und erzielt derzeit eine angegebene Jahresproduktion von rund 8.900 kWh.

Umfangreiche Investitionen und Erneuerungen

Das Haus wurde über die Jahre laufend modernisiert und instand gehalten. Besonders hervorzuheben sind folgende Maßnahmen:

2009/2010 – umfassende Modernisierung

- Erneuerung der Böden
- Erneuerung der Badezimmer
- Austausch der Fenster inklusive Insektenschutzgitter
- Komplette Erneuerung der Elektroinstallation
- Anbringung eines Vollwärmeschutzes und Erneuerung der Fassade
- Dämmung der obersten Geschossdecke
- Neue Hauseingangstüre mit Sprechanlage
- Neue Einbauküche
- Anschluss an die örtliche Fernwärme
- Errichtung der überdachten Terrasse mit elektronischer Beschattung

- Montage ausfahrbarer Sichtschutzelemente für die Terrasse
- Errichtung des Doppelcarports
- Erneuerung des gesamten Vorplatzes
- Einbau eines elektronischen Garagentores
- Erneuerung der Innentüren im Obergeschoss
- Professionelle Gartengestaltung und Bepflanzung

Weitere Investitionen

- **2021:** Errichtung einer Gartenhütte
- **2024:** Installation einer Photovoltaikanlage mit 9,88 kWp
- **2024:** Einbau eines BYD-Batteriespeichers mit 12,8 kWh
- **2024:** Einbau einer E-Patrone für den Warmwasserspeicher
- **2024:** Erneuerung des Küchenbodens und Anschaffung einer Kühl-Gefrierkombination
- **2024:** Erneuerung der Dusche im Obergeschoss
- **2024:** Diverse Malerarbeiten

Grundstück, Widmung und Anschlüsse

Die Liegenschaft ist vollständig aufgeschlossen und verfügt über folgende Anschlüsse:

- Ortswasserleitung
- Öffentliches Kanalnetz
- Strom
- Telefon
- Kabelanschluss
- Gute Internetanbindung

Die Widmung als **Allgemeines Wohngebiet** ermöglicht eine Nutzung als Hauptwohnsitz sowie eine Vermietung im Rahmen der geltenden rechtlichen Bestimmungen.

Das Grundstück befindet sich außerhalb einer ausgewiesenen Gefahrenzone. Laut Abfrage im Umweltbundesamt ist es weder im Verdachtsflächenkataster noch im Altlastenatlas verzeichnet. Dem Eigentümer sind ebenfalls keine Bodenverunreinigungen bekannt.

Die Highlights auf einen Blick

- Sehr beliebte und ruhige Wohnlage in St. Lorenzen am Kreischberg
- Nähe zum Skigebiet Kreischberg, Golfplatz und Freibad
- 1.160 m² Grundstück mit gepflegter Gartenanlage
- Über 200 m² Nutzfläche auf zwei Wohnebenen

- Massivbauweise und vollständige Unterkellerung
- Sehr guter und laufend gepflegter Gesamtzustand
- Flexible Nutzung als großzügiges Einfamilienhaus oder mit zwei Wohneinheiten
- Großzügige Südterrasse mit Überdachung und elektronischer Beschattung
- Kachelofen im Wohnzimmer
- Zwei großzügige Badezimmer im Obergeschoss
- Rund 100 m² Kellerfläche mit Dusche und WC
- Doppelgarage und Doppelcarport
- Fernwärme und Photovoltaikanlage mit Batteriespeicher
- Zusätzliche Ausbauperspektive im Dachboden

Ein Haus mit Platz, Qualität und außergewöhnlicher Wohnlage!

Diese Liegenschaft vereint zahlreiche Eigenschaften, die heute besonders gefragt sind: eine ruhige und sonnige Wohnlage, ein großzügiges Grundstück, viel Wohn- und Nutzfläche, einen sehr guten Erhaltungszustand sowie eine moderne technische Ausstattung. Besonders interessant sind die flexiblen Nutzungsmöglichkeiten des Gebäudes. Ob als großzügiges Zuhause für die Familie, als Mehrgenerationenhaus oder mit einer Kombination aus Eigennutzung und Vermietung – hier stehen Ihnen viele Möglichkeiten offen.

In Verbindung mit dem attraktiven Freizeitangebot rund um den Kreischberg und der hohen Lebensqualität des Bezirks Murau ergibt sich ein überzeugendes Gesamtangebot.

Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen, Fragen oder zur Vereinbarung eines persönlichen Besichtigungstermins zur Verfügung.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Krankenhaus <7.500m
Apotheke <6.500m

Kinder & Schulen
Schule <5.500m
Kindergarten <6.500m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m

Sonstige
Bank <1.000m
Geldautomat <6.000m
Polizei <6.000m
Post <6.500m

Verkehr
Bus <1.000m
Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.