

Hier kauft man ein Haus das Freude macht!



Objektnummer: 961/35260

**Eine Immobilie von Real-Service für steirische Sparkassen
Realitätenvermittlungs-Ges.m.b.H.**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8831 Niederwölz
Baujahr:	2005
Nutzfläche:	742,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 60,00 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	340.000,00 €
Provisionsangabe:	

12.240,00 € inkl. 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 Verfügung.











Objektbeschreibung

Die Lage

Dieses Einfamilienhaus befindet sich in beeindruckender Lage im Ortsteil Schönberg-Lachtal. Schönberg ist ein idyllisch und ruhig gelegenes Bergdorf das in nächster Nähe zum Skigebiet Lachtal liegt. Wer Natur und Entschleunigung sowie Menschlichkeit und Tradition sucht ist hier genau richtig.

Dieses Einfamilienhaus ist an einem sehr speziellen Platz errichtet. Die Lage ist nicht nur sehr schön, ruhig und wunderbar sonnig. Hier thront man zudem auf einem Vorsprung des Hanges an vorderster Front in bester Südwest-Ausrichtung mit unverbaubarer Aussicht - fast wie bei einem Schloss!

Besonders in klimatisch wärmer werdenden Zeiten bietet die erhöhte Berglage einen wunderschönen Sommer mit noch moderaten Temperaturen, die besonders am Abend und in der Nacht immer mehr geschätzt werden. Wer im Sommer in der Stadt schmort, der findet hier ein wahres Paradies vor. Nicht mehr nur frische Bergluft, reines Gebirgswasser, Sonne und Ruhe sind gefragt, sondern auch ein angenehmes Klima im Sommer. Ebenso hat man hier im Winter ein einmalig schönes Skigebiet gleich ums Eck.

Das Haus

Nicht nur die Lage, sondern auch das Haus macht hier richtig Freude!

Das Haus befindet sich in einem gewaltig guten Zustand und seine Größe ist ideal für eine Familie konzipiert. Die Kombination der Südwest-Ausrichtung, des sonnigen Platzes und des Raumkonzeptes stimmt hier einfach. Im Innenbereich herrscht eine sehr helle, freundliche und entsprechend angenehme Stimmung!

Im Erdgeschoss findet sich ein geräumiger Ess- und Kochbereich mit anschließendem Wohnzimmer. Von der Küche gelangt man auf den Balkon der als schöner Panoramaplatz ausreichend Platz für eine Sitzgarnitur bietet. Im Wohnzimmer kann ein Ofen installiert werden, der die gemütliche Wohnatmosphäre sprichwörtlich befeuert. Der Vorraum bietet Platz für die Garderobe und verschmilt zugleich mit dem Stiegenhaus, wodurch dieser Bereich offen und angenehm gestaltet ist. Praktischerweise verfügt die Etage auch über ein Extrazimmer das individuell genutzt werden kann, ein WC mit Waschgelegenheit und einen Hauswirtschaftsraum.

Im Dachgeschoss bietet ein zentraler Vorraum Zugang zu den 3 Schlafzimmern und den Sanitärbereichen. Das voll verflieste Badezimmer ist herrlich geräumig und lässt keine Wünsche offen! Eine Eckbadewanne und eine separate Dusche wie auch 2 Waschtische werden durch eine Holzdecke mit installierten Spots gut in Szene gesetzt. Die Schlafzimmer sind als 2 Kinderzimmer und ein Elternschlafzimmer konzipiert. Ein weiterer geräumiger Balkon kann von 2 Schlafzimmern begangen werden. Das WC ist auch im Dachgeschoss separat untergebracht.

Das Haus ist zudem voll unterkellert. Der Keller ist mit Dichtbeton ausgeführt. Im hangseitigen Bereich befinden sich der Heiz- und Brennstoffraum wie auch ein Lagerraum. Zudem ist ein weiterer Lagerraum, der sich als einziger im Rohzustand befindet, bereits für die Ausbaumöglichkeit eines Sanitärbereichs vorbereitet. Die Frontseite bietet einen hellen vollwertigen Raum mit Zugang auf die überdachte Gartenterrasse. Dieser Raum wird von einem kleinen Lagerraum flankiert. Im Weiteren ist ein zusätzliches vollwertiges Zimmer im Keller gegeben. Dieses fungiert derzeit mit dem Hauseigenen Solarium als Wellnessbereich.

Im Keller sind bereits der Boden verlegt, die Wände verputzt und gestrichen sowie diverse Installationen vorhanden. Die durchdachte Planung und Aufteilung des Kellers bietet somit zusätzlich die Option eine kleine Einliegerwohnung zu gewinnen, oder zusätzlichen Wohnraum zu generieren. Natürlich kann dieser auch weiterhin als hochwertiger Lagerraum dienen.

Das Einfamilienhaus wird über eine moderne vollautomatische Pelletsanlage beheizt. Die Ausrichtung des Daches würde sich zudem ideal für eine PV-Anlage eignen. Als Extra sind die gut in Schuss befindlichen Fenster zudem mit Rollläden ausgestattet. Das Haus ist bis auf Abwitterungen im Balkonbereich und kleine Ausbesserungsarbeiten ein wahres Gustostückerl.

Das Grundstück

Das Grundstück ist ein Hanggrundstück, welches durch Steinschichtungen terrassenförmig

angelegt ist. Die Zufahrt ist geschottert und führt direkt zum Parkbereich vor der Haustüre. Hier ist es etwas eng, wodurch das Umdrehen erschwert ist. Der Gartenbereich befindet sich auf Höhe des Kellers und bietet zu einer gepflegten Grünfläche auch 2 Hochbeete. Zur Geländekante sind einzelne Sträucher gepflanzt. Hier wäre wegen des Geländes noch die Errichtung eines Zauns zu empfehlen.

Das Haus ist rutschticher auf einen felsigen Untergrund gebaut. Die Liegenschaft ist durch Strom-, Telefonleitung, die Ortswasserleitung und das örtliche Kanalnetz aufgeschlossen. Der TV-Empfang erfolgt via SAT-TV oder Internet.

Die Widmung als allgemeines Wohngebiet bietet zudem größtmögliche Flexibilität in der Nutzung (Hauptwohnsitz, Zweitwohnsitz, Vermietung ihrer privaten Liegenschaft)!

Das Grundstück befindet sich in keiner Gefahrenzone und ist nach Abfrage im Umweltbundesamt weder im Verdachtsflächenkataster noch im Altlastenatlas verzeichnet. Auch dem Eigentümer sind keine Bodenverunreinigungen bekannt.

Naturnah, ruhig, schön sonnig, klimatisch gemäßigt, eine flexible Nutzung

Sehr guter Zustand, tolle Wohnatmosphäre, durchdachte Raumaufteilung mit Extramöglichkeiten und eine beeindruckende Lage nahe dem Skigebiet Lachtal!

[Hier geht es zum 360° Rundgang!](#)

Kaufpreis: € 340.000,-

Erfolgshonorar: 3% vom Kaufpreis zzgl. 20 % MwSt.

Auskünfte: sREAL wohn² Center Oberes Murtal - Murau
8850 Murau, Schillerplatz 4 - 6

Herr Stefan Petzl

Immobilienfachberater

Büro: 05 0100 - 26435

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <3.500m

Apotheke <6.000m

Kinder & Schulen

Schule <4.000m

Kindergarten <4.000m

Nahversorgung

Supermarkt <5.500m

Bäckerei <5.500m

Sonstige

Bank <1.500m

Geldautomat <5.500m

Post <4.000m

Polizei <6.000m

Verkehr

Bus <1.500m

Bahnhof <4.500m

Autobahnanschluss <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap