



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 148862

erstellt am : 07.05.2025

Objekttyp: 11

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 349000€

Straße: Kirchenviertel

8255 Sankt Jakob im Walde

Steiermark Österreich

## Kontaktinformationen:

Anna Pötz

Tel: +43 664 303 32 34

nicole.gruber@aktuell-imm.at

Wohnfläche: 190m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 310m<sup>2</sup>

Grundfläche: 729m<sup>2</sup>

**Ein Ort zum Aufatmen & Wohlfühlen ?  
charmanten Zuhause für Naturliebhaber, Familien  
& Generationen! Provisionsfrei!**



Dieses großzügige Wohnhaus auf ca. 950m Seehöhe besticht durch seine sonnige, idyllische Lage inmitten unberührter Natur ? umgeben von Wiesen, Wäldern und drei Bauernhöfen. Die Wohnfläche von ca. 190m<sup>2</sup> verteilt sich auf zwei separat nutzbare Wohneinheiten, ergänzt durch drei Terrassen, einen Balkon, einen gepflegten Garten mit Fischteich, Obstbäumen und blühenden Sträuchern sowie zusätzlichen Nutzflächen im Untergeschoss.

Das Haus ist wie folgt aufgeteilt:

Wohngeschoss (ca. 95m<sup>2</sup>): zentrales Vorzimmer, Wohnküche, Wohnzimmer mit Kamin, 2 Schlafzimmer, modernes Bad mit Fenster, WC extra, zuzügl. 2 Terrassen (ostseitig und große Westterrasse)

Obergeschoss (ca. 95m<sup>2</sup>): kleine Wohnküche, offen zu Wohnzimmer, 3 Schlafzimmer, Duschbad mit Fenster, extra WC, zuzügl. Ostterrasse und großer Süd-Westbalkon mit traumhaftem Fernblick.

Untergeschoss (ca. 120m<sup>2</sup>): Keller mit Heizraum (Öl-Zentralheizung auf Holz umschaltbar), Saunaraum mit Dusche, Sportraum mit Fitnessgeräten, Garage für 2 PKW geeignet.

Besonderheiten:

Zwei getrennte Wohnbereiche ? ideal für zwei Familien oder als Generationenhaus

Auch als Zweitwohnsitz oder Ferienimmobilie bestens geeignet

Guter Zustand

Ruhige, sonnige Lage mit herrlicher Aussicht

Provisionsfrei ? direkt vom Eigentümer!

Ein perfektes Zuhause für Naturfreunde und Ruhesuchende ? oder ein attraktiver Rückzugsort für Wochenenden und Ferien.

Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin ? wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht. Infrastruktur / Entfernungen

Arzt &lt;4.025m Kinder & Schulanfang &lt;3.700m Kindergarten

&lt;5.575m Nahversorgung Supermarkt &lt;4.125m Bäckerei &lt;4.100m Sonstige Post

&lt;1.400m Geldautomat &lt;4.750m Bank &lt;4.075m Polizei

&lt;4.175m Verkehr Bus &lt;200m Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Grundfläche: 729m<sup>2</sup>

Wohnfläche: 190m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 310m<sup>2</sup>

Nutzungsart: Haus

Heizungsart: Zentral

Befuerung: Oel,

Zimmer: 9

Bäder: 2

## Preisinformationen

Kaufpreis: 349000€

## Kontaktinformationen

Vorname: Anna

Nachname: Pötz

Tel.: +43 664 303 32 34

E-Mail: nicole.gruber@aktuell-imm.at