

## Älteres Wohnhaus sucht kreative neue Besitzer



s REAL  
Immobilien

**Objektnummer: 961/34561**

**Eine Immobilie von s REAL Steiermark**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8933 Sankt Gallen
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Nutzfläche:</b>	140,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>F</b> 215,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,19
<b>Kaufpreis:</b>	213.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Thomas Mayr**

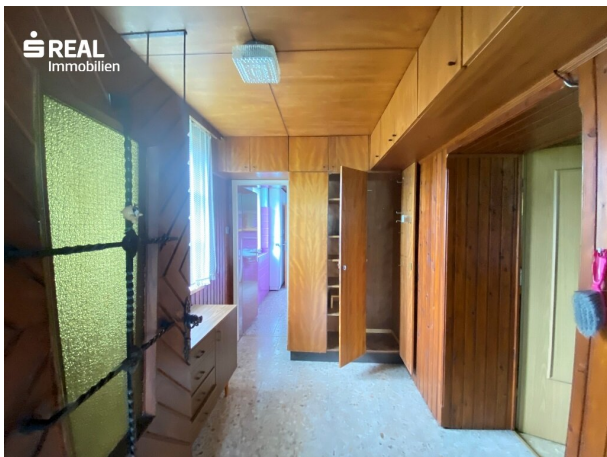
s REAL - Bad Aussee  
Bahnhofstraße 95  
8990 Bad Aussee

T +43 5 0100 - 26421  
H +43 664 8425480

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

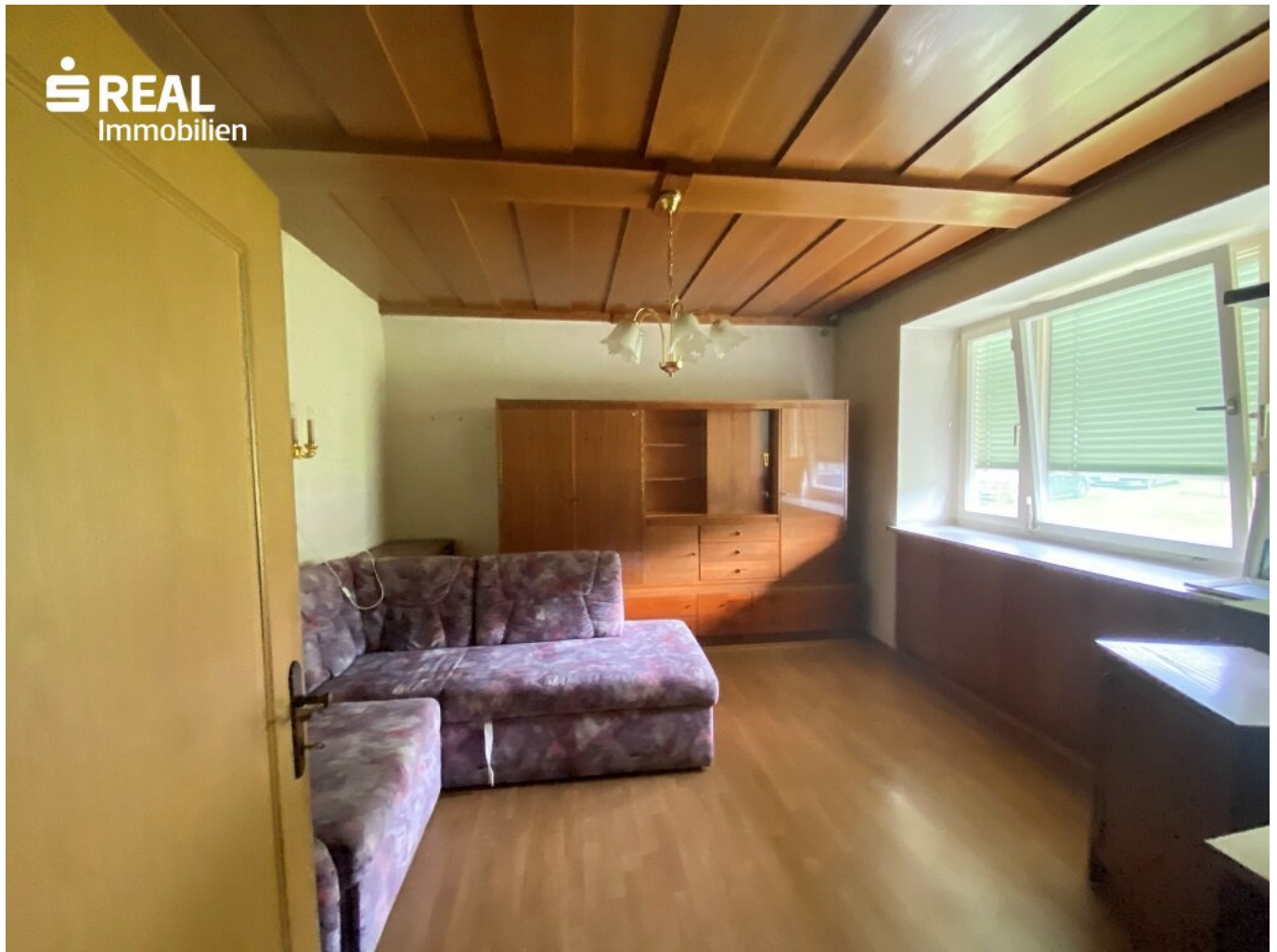




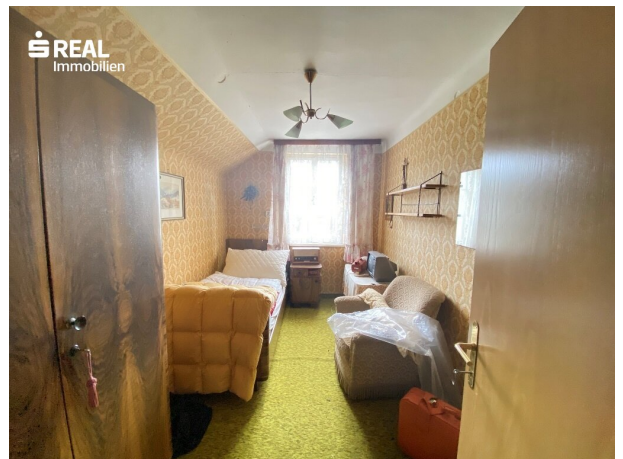
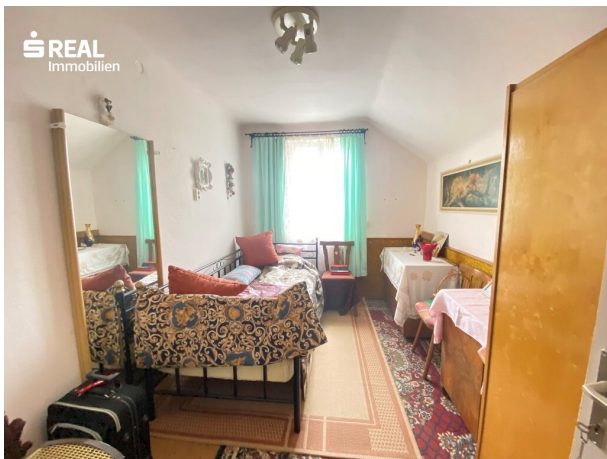


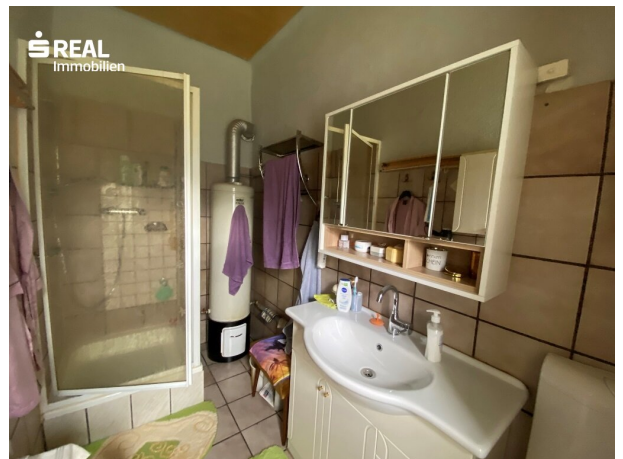
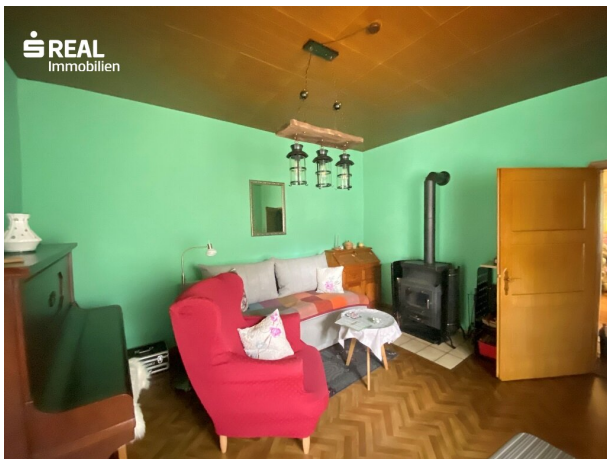
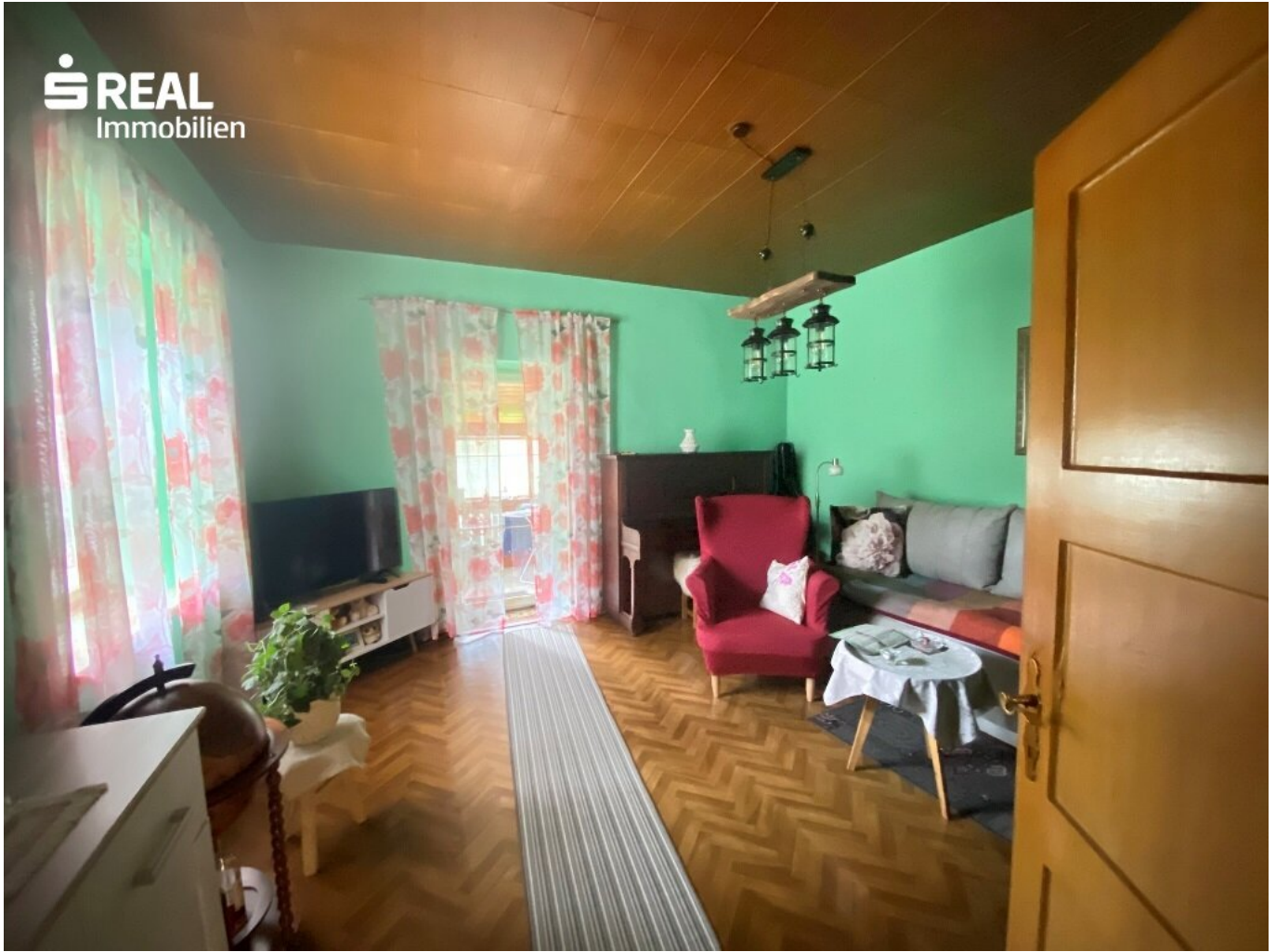




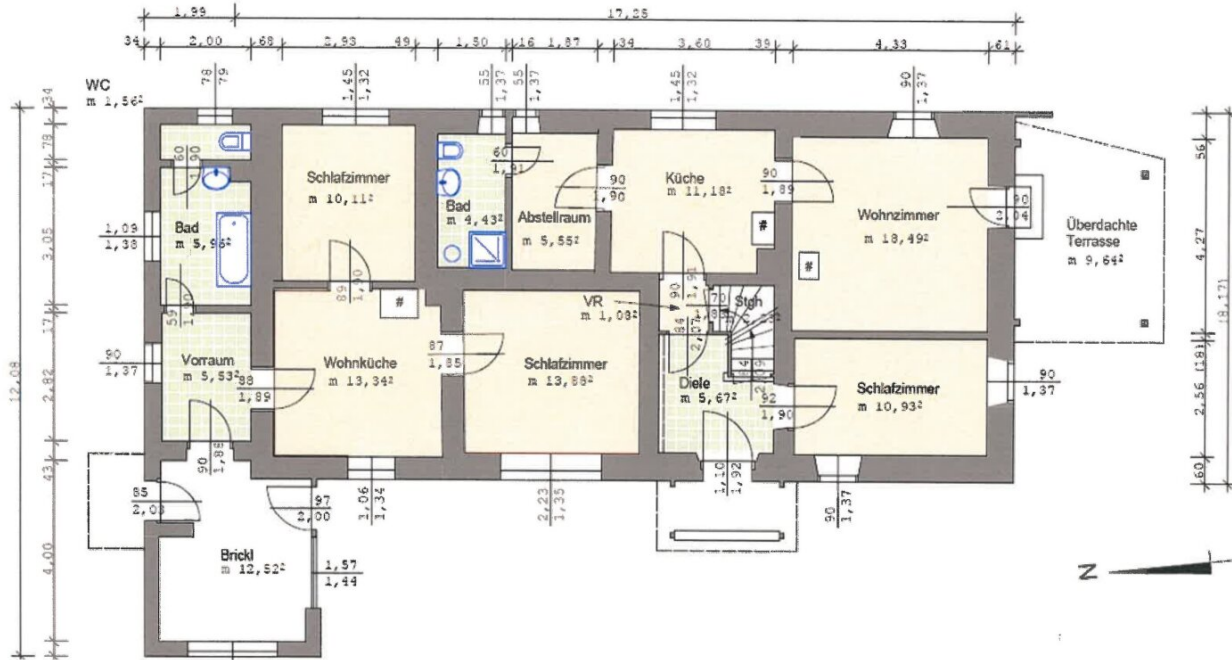












## Objektbeschreibung

Das Haus befindet sich "Auf der Au", einem Ortsteil der Gemeinde St. Gallen. Es ist mittlerweile schon etwas in die Jahre gekommen und benötigt eine umfassende Sanierung. Es bietet aber mit kreativen Ideen und engagiertem Arbeitsaufwand ein tolles Potential um in neuem Glanz zu erstrahlen und um sich seine Wohnträume zu verwirklichen.

Die großzügige Gartenfläche ist eben und bietet genügend Platz um sich im Außenbereich eine Wohlfühloase zu schaffen. Das Haus hat 2 getrennte Wohneinheiten, eine ist derzeit bewohnt. Das Dachgeschoß kann zusätzlich noch ausgebaut werden. Zur Liegenschaft zugehörig ist eine Einzelgarage. Die Beheizung erfolgt derzeit mittels Einzelholzöfen in jedem Raum.

Das gesamte Grundstück ist laut Flächenwidmungsplan als Bauland ausgewiesen. Bebauungsdichte beträgt 0,2-0,8. Des Weiteren besteht die Möglichkeit eine bereits vermessene Grundstücksfläche im Ausmaß von ca. 500 m<sup>2</sup> separat zu verkaufen. Die gesamte Liegenschaft befindet sich in der Gelben Zone.

Bei Nebenwohnsitz ist eine Ferienwohnungsabgabe zu entrichten.

Sankt Gallen liegt auf einer Hochfläche an der Steirischen Eisenstraße nahe der Grenze zu Oberösterreich.

Endlich raus aus dem hektischen Stadtleben. Abgeschiedenheit und Ruhe, ein Leben am Land in wunderschöner Umgebung.

Sankt Gallen liegt in der Urlaubsregion Gesäuse, welches durch seine Lage im Nationalpark Gesäuse und dem Naturpark steirische Eisenwurzten, bekannt ist. Der Freizeitgestaltung sind so gut wie keine Grenzen gesetzt. Ob ein Besuch in der Kraushöhle, dem Geopfad mit der Nothklamm, dem Weidendom, welcher das größte lebende Bauwerk Österreichs ist oder dem steierischen Erzberg, für Abwechslung ist gesorgt.

Für die Kleinen bietet sich ein Ausflug zum nahe gelegenen Badeteich in Landl, eine Esel- bzw. Alpakawanderung oder ein Besuch zu einem der Bauernhöfe, welche Reitmöglichkeiten anbieten, als unvergessliches Erlebnis, an. Wer Interesse an Kauf von Naturprodukten Ab Hof hat, ist hier genau richtig.

Bei schlechtem Wetter sollte unbedingt die Weltgrößte Klosterbibliothek im Stift Admont besucht werden. Zahlreich wechselnde Ausstellungen, sorgen auch hier für Abwechslung.

### Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <1.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

**Sonstige**

Post <1.000m

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <3.500m

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.