

## Wohnen am Wechsel: kleines Haus im Wintersport- & Wandergebiet Waldbach-Mönichwald



**Objektnummer: 961/34876**

**Eine Immobilie von s REAL Steiermark**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8253 Waldbach-Mönichwald
<b>Baujahr:</b>	1977
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	53,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	49,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>G</b> 265,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 2,92
<b>Kaufpreis:</b>	99.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	227,27 €
<b>USt.:</b>	22,73 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Beatrice Sarközi**

s REAL - Hartberg  
Sparkassenplatz 1  
8230 Hartberg



Mitglied des  
immobilienring.at



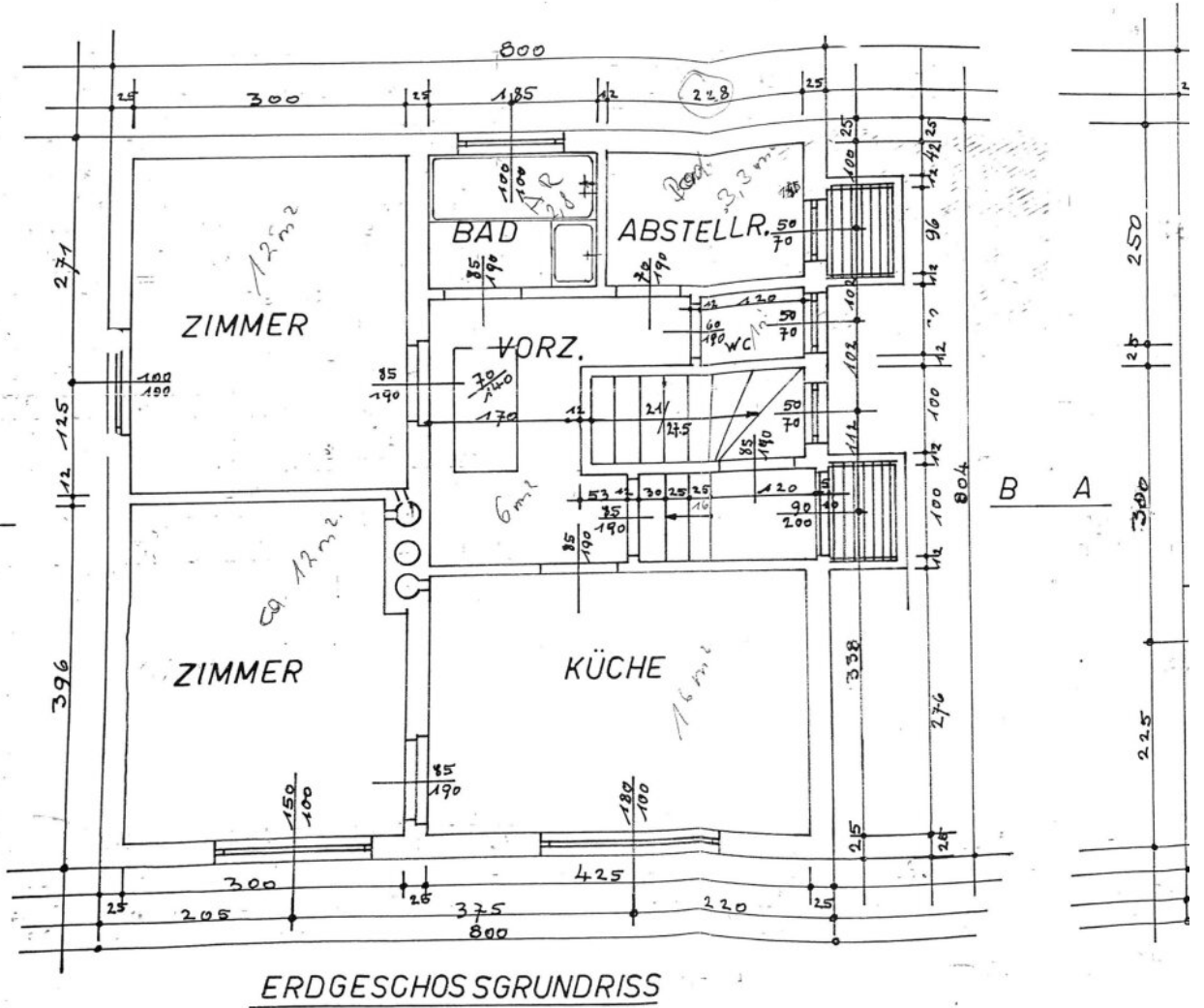
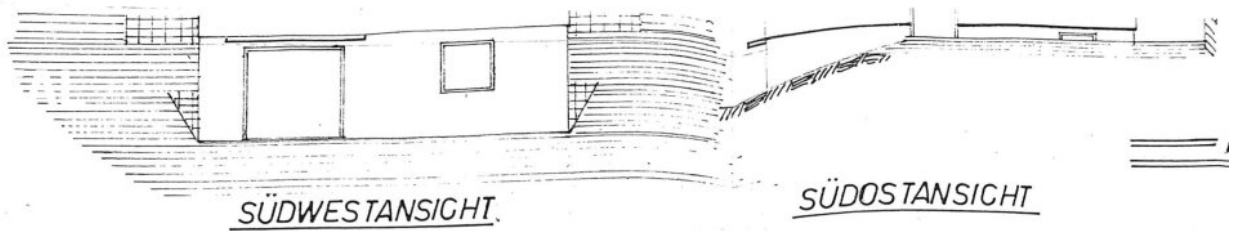












## **Objektbeschreibung**

**Entdecken Sie dieses kleine Einfamilienhaus in Waldbach-Mönichwald, welches verkauft wird!**

Mit einer Wohnfläche von ca. 53 m<sup>2</sup> im Erdgeschoss und einer zusätzlichen Kellerfläche von etwa 50 m<sup>2</sup> bietet dieses Haus den perfekten Rückzugsort.

Das Grundstück umfasst 451 m<sup>2</sup>. Das Haus wurde in den 1970er Jahren erbaut und begeistert durch die unmittelbare Nähe zur Natur im Wechselgebiet.

### **Raumaufteilung**

Der Eingang des Hauses befindet sich an der Süd-Ostseite. Das Erdgeschoss beherbergt folgende Räumlichkeiten:

- **Vorraum**
- **Küche**
- **Wohnzimmer**
- **Schlafzimmer**
- **Badezimmer**
- **separates WC**
- **Abstellraum**



Der geräumige Keller ist über das Stiegenhaus im Vorraum erreichbar und bietet etwa dieselbe Nutzfläche wie das Erdgeschoss.

Des Weiteren befindet sich im Keller der Tankraum für die Öl-Zentralheizung.

## Außenbereich

- **Garten:** Der Garten hinter dem Haus lädt zum Entspannen im Freien ein.
- **Parkplatz:** Vor dem Haus ist Platz, um die Fahrzeuge abzustellen.

## Lage

Die Immobilie befindet sich in der Ortschaft Waldbach-Mönichwald, die zum Wechselgebiet in der Steiermark gehört. Sie liegt in einer ruhigen und ländlichen Region, umgeben von grünen Wiesen und Wäldern. In unmittelbarer Nähe befinden sich verschiedene Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie ein Arzt, ein Kindergarten, eine Schule, ein Supermarkt, eine Post, eine Bank und ein Geldautomat. Auch eine Bushaltestelle ist in wenigen Gehminuten erreichbar. Im Sommer lädt die Region zu Freizeitaktivitäten wie Wandern, Radfahren und Schwimmen (Badensee in Mönichwald) ein. Im Winter verwandelt sich die Region in ein Wintersport-Paradies (Skigebiet Mönichwald, Langlaufen, Eislaufen etc.)

## Nutzungsmöglichkeiten

Dieses Haus ist ideal als dauerhafter Wohnsitz, kann aber auch als Zweitwohnsitz oder Ferienhaus genutzt werden. Die ruhige Umgebung und die Nähe zur Natur machen es zu einem perfekten Rückzugsort für erholsame Wochenenden oder längere Aufenthalte.

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung!

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Klinik <6.500m

Krankenhaus <6.500m

Apotheke <6.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <4.000m

Kindergarten <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <4.000m

### **Sonstige**

Post <500m

Bank <500m

Geldautomat <500m

Polizei <6.500m

### **Verkehr**

Bus <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.