

**Wohnhaus mit Garage und Carport, voll unterkellert,  
zweitwohnsitzfähig**



**Objektnummer: 10857**

**Eine Immobilie von wohn4you Immobilien Bacher & Steininger  
Immobilienmakler KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8911 Admont
<b>Baujahr:</b>	1972
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	125,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>G</b> 252,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 2,71
<b>Kaufpreis:</b>	299.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	100,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Betriebskosten=Gemeindeabgaben

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner







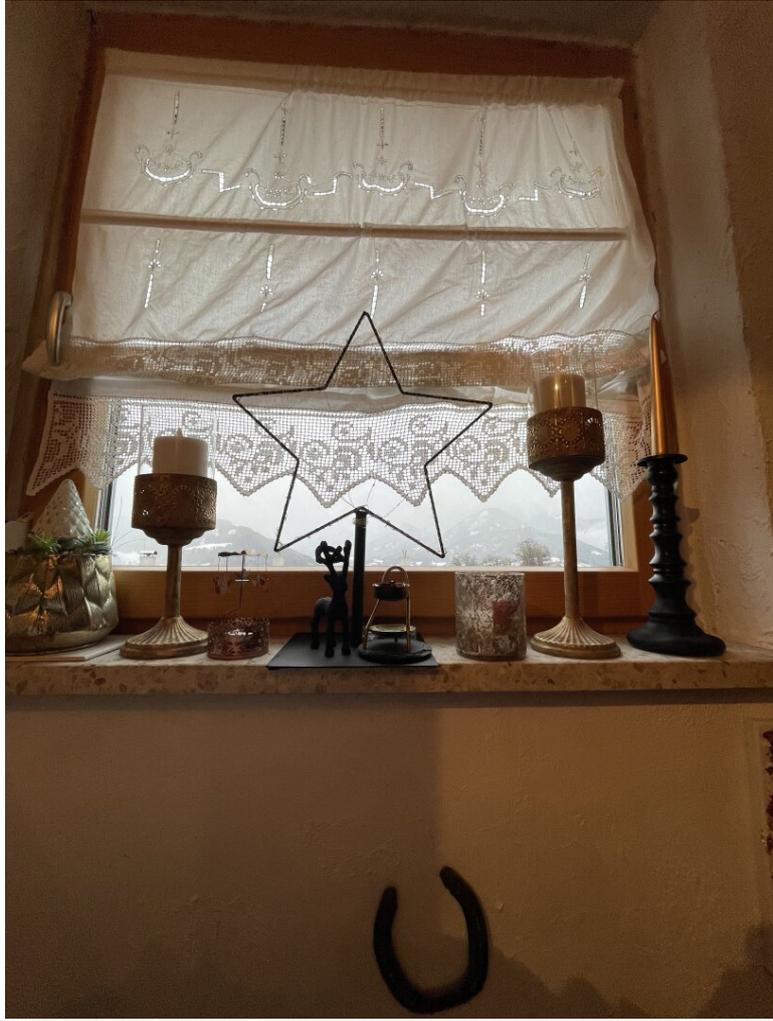








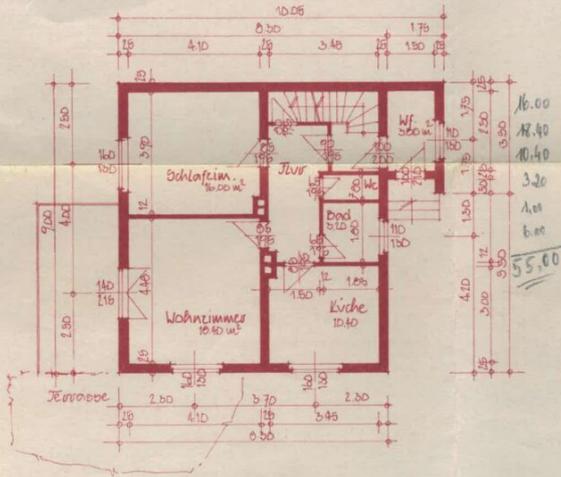




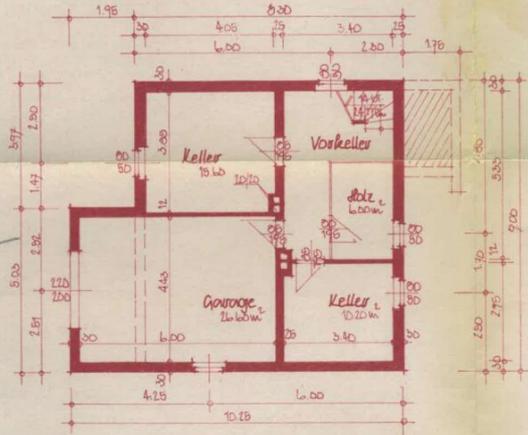


Ansicht von Osten

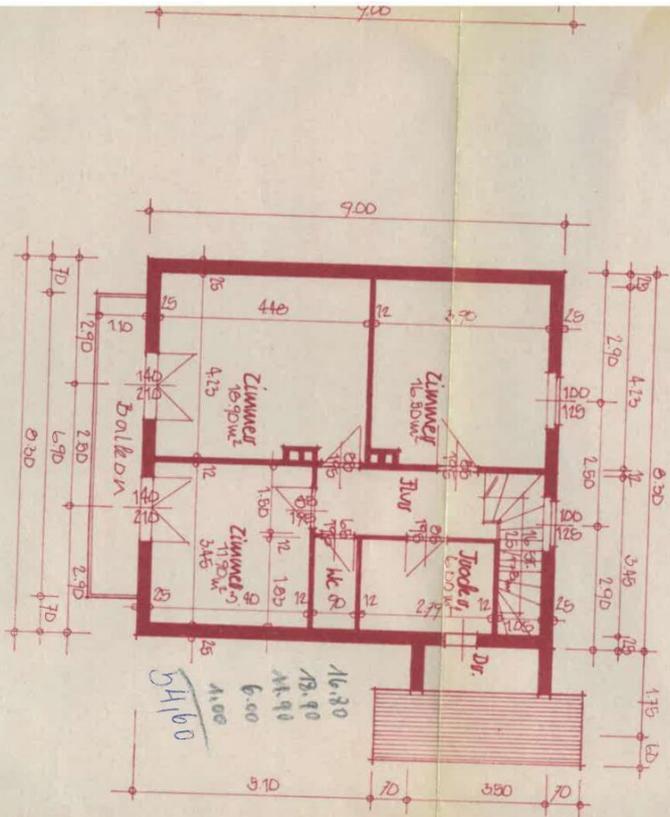
Erdgeschoss



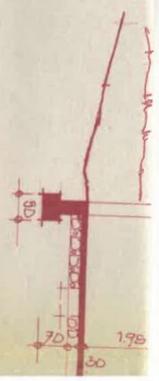
Kellergeschoss



# Obergeschoß



16.30  
 18.90  
 11.50  
 6.00  
 11.00  
54.60



Herrn [redacted], Admont 161

Errichtung eines Wohnhauses  $M=1:100$

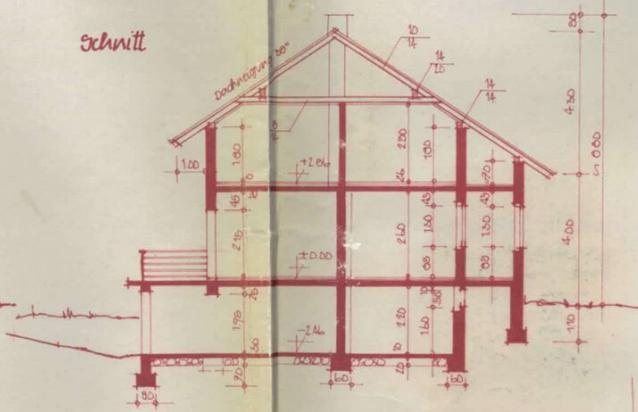


Die Bauverhandlung  
vorgelegt am 6. Juni 1956

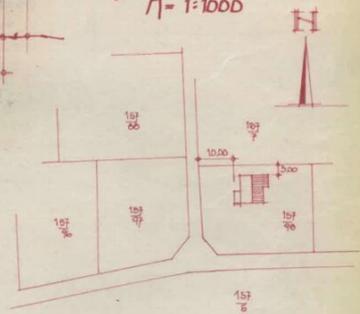


Sicht  
von Norden

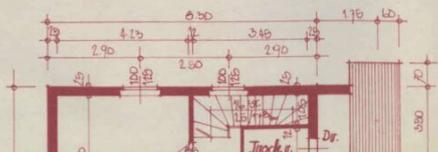
Schnitt



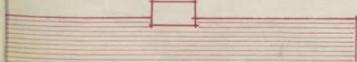
Lageplan  
 $M=1:1000$



Obergeschoss



Sicht von Westen



# Objektbeschreibung

## Willkommen in Ihrem zukünftigen Zuhause!

Dieses attraktive Wohnhaus befindet sich in der malerischen Gemeinde Admont, umgeben von einer atemberaubenden Naturkulisse und in einer sehr sonnigen sowie ruhigen Lage. Die Immobilie bietet nicht nur eine hervorragende Wohnqualität, sondern auch zahlreiche Möglichkeiten für touristische Vermietung, da sie als Zweitwohnsitz geeignet ist.

Das voll unterkellerte Haus beeindruckt mit einem liebevoll angelegten Garten, der zum Entspannen und Verweilen einlädt. Ein Carport mit zwei praktischen Abstellräumen sowie eine geräumige Garage bieten ausreichend Platz für Ihre Fahrzeuge und zusätzliche Lagermöglichkeiten.

## Raumaufteilung:

### *Erdgeschoss (EG):*

- Vorraum
- Helles Wohnzimmer
- Zwei gemütliche Zimmer
- Badezimmer mit Fenster
- WC mit Fenster
- Speis
- Westseitige Terrasse, ideal für sonnige Stunden im Freien mit Blick auf das beeindruckende Schloss Röchelstein

### *Obergeschoss (OG):*

- Zwei weitere Zimmer
- Küche
- Badezimmer mit Fenster
- WC mit Fenster
- Abstellraum
- Balkon mit traumhaftem Ausblick auf die umliegende Natur und das Schloss Röthelstein

Die Fenster sind aus hochwertigem Holz/Alu gefertigt, und das Dach ist mit langlebigen Prefa-Dachplatten ausgestattet, die sowohl ästhetisch als auch funktional überzeugen.

### **Lagebeschreibung:**

Admont ist nicht nur für seine ruhige und sonnige Lage bekannt, sondern auch für das beeindruckende [Stift Admont](#), das zu den ältesten Klöstern der Steiermark zählt und mit seiner einzigartigen Bibliothek und der beeindruckenden Architektur Besucher aus aller Welt anzieht. Die Umgebung ist geprägt von der atemberaubenden Natur des [Nationalparks Gesäuse](#), der zahlreiche Freizeitmöglichkeiten wie Wandern, Radfahren und Klettern bietet.

Die nahegelegene [Kaiserau](#) lädt Wintersportbegeisterte im Winter zu Skifahren und Snowboarden ein und bietet im Sommer ideale Bedingungen für Wanderer und Naturliebhaber.

Dieses Wohnhaus in Admont ist nicht nur ein perfekter Rückzugsort, sondern auch eine hervorragende Investitionsmöglichkeit in einer der schönsten Regionen Österreichs. Lassen Sie sich von der einzigartigen Kombination aus Wohnkomfort und Naturverliebtheit begeistern!

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von diesem besonderen Angebot!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m

Apotheke <1.000m

Krankenhaus <9.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m

Kindergarten <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

### **Sonstige**

Bank <1.500m

Geldautomat <1.500m

Polizei <1.500m

Post <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <8.000m

Flughafen <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap