

## **Traumhaftes Einfamilienhaus mit Luxus-Ausstattung in St. Michael in der Obersteiermark**



**Objektnummer: 7939/2300160889**

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8770 Sankt Michael in Obersteiermark
<b>Baujahr:</b>	1963
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	286,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	345,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	8
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	3
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	544,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	59,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	765.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	2.217,39 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Robert Pachner**

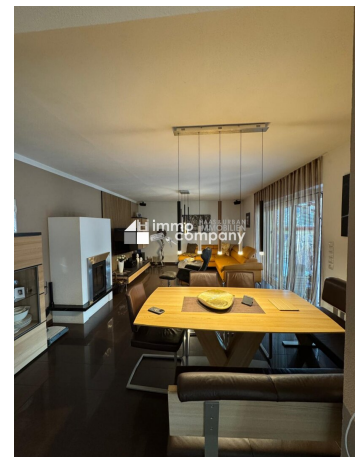
Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH  
Steinabrücklerstraße 44

2752 Wöllersdorf

H +43 699 18410063

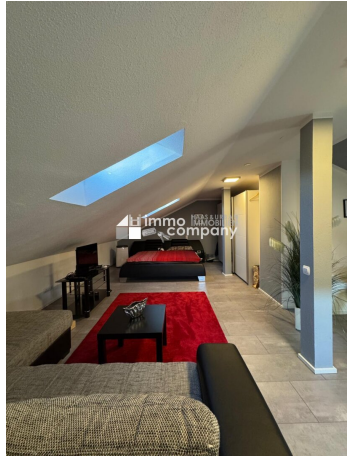
Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

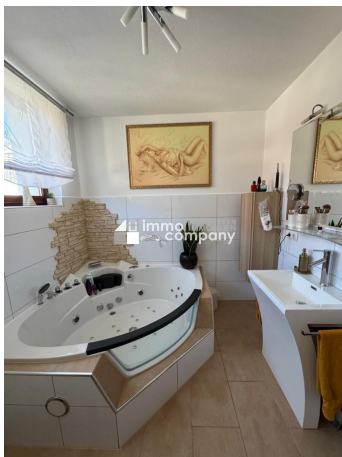
termin zur



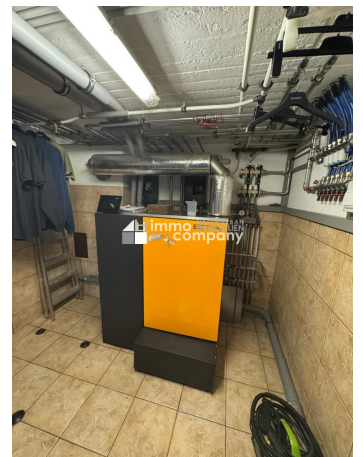














Wir verkaufen/vermieten  
gerne auch Ihre Immobilie!

**Kompetente Vermittlung  
in Ihrer Region**



**Gutschein** für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von € 360,-

**Gutschein** für einen gratis 360° Rundgang im Wert von € 480,-

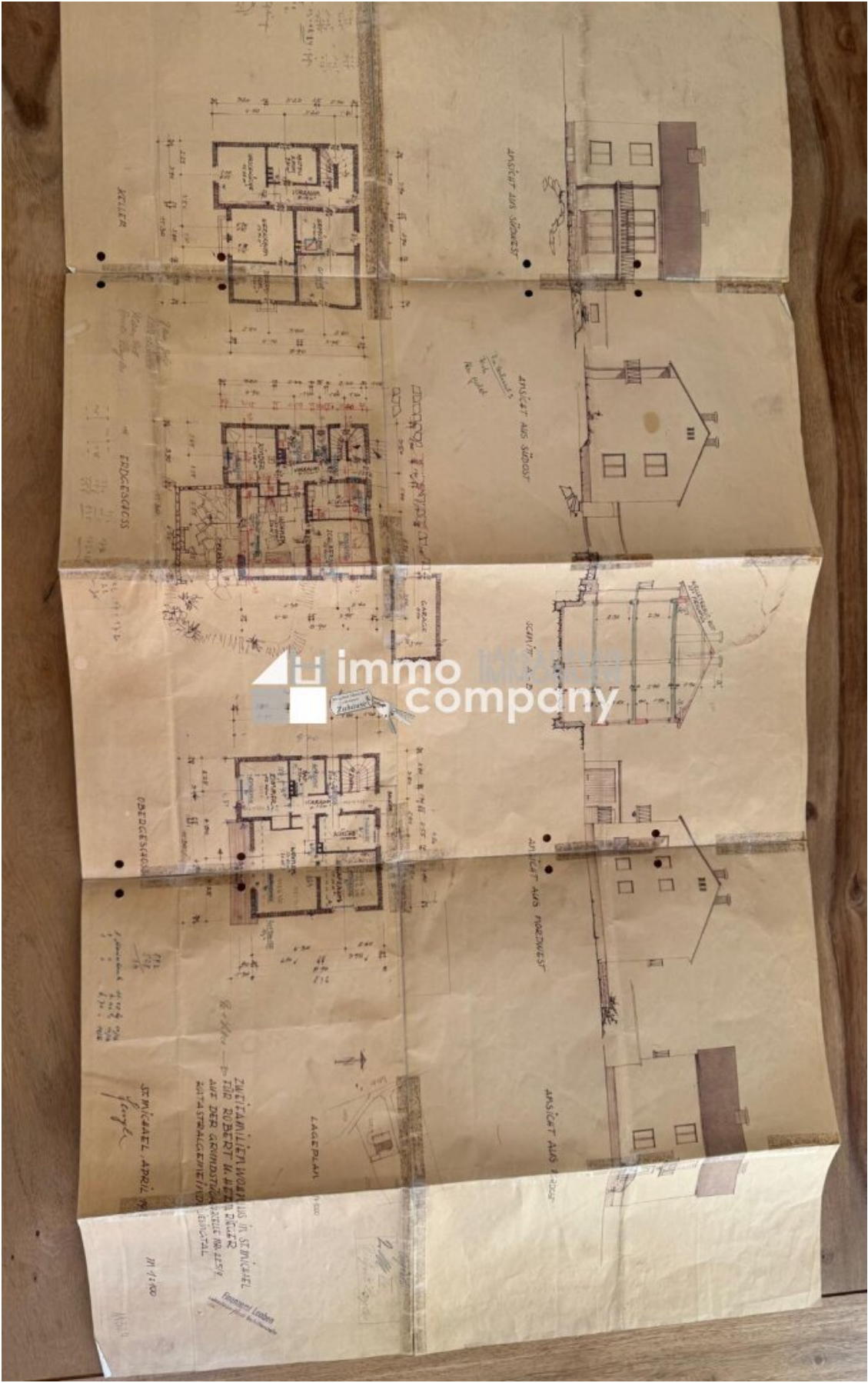
Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.



**immo HAAS & URBAN  
company IMMOBILIEN**  
www.immo-company.at

Unser Partner für Schwimmbäder, Saunen und Outdoorküchen: [www.pool-oase.at](http://www.pool-oase.at)





immo company

KELLER

ERDGESCHOSS

OBERGESCHOSS

LAGEPLAN

ANSICHT AUS SÜDWEST

ANSICHT AUS SÜDOST

SECTION A-B

ANSICHT AUS NORDWEST

ANSICHT AUS NORDOST

ZWEITMILITÄRWOHNAUS IN SEEWICHEL  
FÜR ROBERT M. A. R. DECKER  
AUF DER GRUNDSTÜCKSKARTE NR. 1257  
KATASTRALGEMEINSCHAFT LINDENHOLZ

SEEWICHEL, APRIL 1908

M 1:100

Rechnung  
Kaufvertrag

## Objektbeschreibung

Dieses außergewöhnliche Einfamilienhaus bietet Ihnen höchsten Wohnkomfort und eine durchdachte Raumaufteilung, die keine Wünsche offenlässt. Inmitten der malerischen Landschaft der Obersteiermark gelegen, vereint das Haus moderne Technologie mit luxuriösem Design und bietet ein ideales Zuhause für Familien, Berufspendler oder alle, die Wohnen und Arbeiten unter einem Dach kombinieren möchten. Die großzügigen Räume, der gepflegte Garten und die zahlreichen Annehmlichkeiten sorgen dafür, dass Sie sich hier rundum wohlfühlen werden.

### Die Highlights dieses Traumhauses:

- **Stilvolle Nolte-Einbauküche** – Hochwertiges Design für die anspruchsvollen Köche/Köchinnen.
- **Eigene Wasserquelle** – Ideal für die Gartenbewässerung.
- **Dachsanierung vor 13 Jahren** – Solide und langlebig, einschließlich Erneuerung der Elektrik und Heizungsrohre für höchste Effizienz.
- **Fliesenböden mit Fußbodenheizung** – Wohlige Wärme in allen Räumen, perfekt für jedes Wetter.
- **Luxuriöse Calienta-Sauna** – Mit Kombi-Bioofen, ideal für Aufgüsse oder wohltuende Dampfsauna mit Düften.
- **Effiziente ETA-Pelletsheizung** – Kombiniert mit einer thermischen Solaranlage, die nicht nur Ihr Zuhause beheizt, sondern auch den Pool erwärmt.
- **Exklusive Möblierung** – Hochwertige Möbel von Dieter Knoll und Mondo schaffen eine elegante Atmosphäre.
- **App-gesteuerter Whirlpool** – Zwei Anschlussmöglichkeiten (Strom mit eigenem Zähler oder Heizung).

- **Granitumrandeter Pool** – Mit moderner Pumpe, die auf einem Sensor-Sockel steht, um Überschwemmungen zu vermeiden.
- **Radiatoren** – Für schnelle Wärme und zusätzlichen Komfort.
- **Praktischer Waschraum** – Mit Sockel und integriertem Abfluss für zusätzlichen Schutz.
- **Flexible Raumaufteilung** – Zwei Praxisräume im Erdgeschoss und ein weiteres Büro im ersten Stock.
- **Obergeschoss mit Wohnkomfort** – Schlafzimmer mit begehbarem Kleiderschrank, Gästezimmer, weiteres Wohnzimmer und Zugang zum traumhaften Dachstudio. Zusätzlich ein Bad mit Whirlpool.
- **Wunderschöner Außenbereich** – Gartenbiotop, Gartenhütte, Hochbeet und kameraüberwachtes Grundstück für maximale Sicherheit.
- **Lichtdurchfluteter Wintergarten** – Der perfekte Rückzugsort, das ganze Jahr über.
- **Hochmoderne Sicherheitsfeatures** – Kameraüberwachung und Fingerabdrucksensor an der Eingangstür (erneuert 2024).
- **Carport und Garage mit Fernbedienung** – Komfortable und sichere Stellplätze für Ihre Fahrzeuge.

Dieses großzügige Einfamilienhaus bietet alles, was das Herz begehrt: von hochwertiger Ausstattung über flexible Nutzungsmöglichkeiten bis hin zu einem wunderschönen Gartenbereich. Die Räume lassen sich ideal für Wohnen und Arbeiten kombinieren. Der Außenbereich mit Biotop, Whirlpool und Pool sowie das elegante Wintergarten-Refugium bieten pure Entspannung. Zudem sorgen moderne Sicherheitsfeatures für ein beruhigendes Gefühl der Sicherheit.

**Jetzt besichtigen und verlieben!**



Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin.

### **Ihr neues Traumhaus wartet!**

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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!  
Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.  
Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.**

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <1.000m  
Krankenhaus <7.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m  
Kindergarten <5.500m  
Universität <7.500m  
Höhere Schule <7.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <7.000m  
Einkaufszentrum <8.000m

#### **Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.000m  
Post <500m  
Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <500m

Bahnhof <500m

Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap