

## Vielseitiges Ein- oder Zweifamilienhaus in Eisenerz – Perfekte Lage für Freizeit und Sport



**Objektnummer: 961/35240**

**Eine Immobilie von s REAL Steiermark**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8790 Eisenerz
<b>Baujahr:</b>	1959
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>G</b> 254,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 3,06
<b>Kaufpreis:</b>	115.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

4.140,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Markus Letonja

s REAL - Leoben  
Erzherzog-Johann-Str. 13  
8700 Leoben

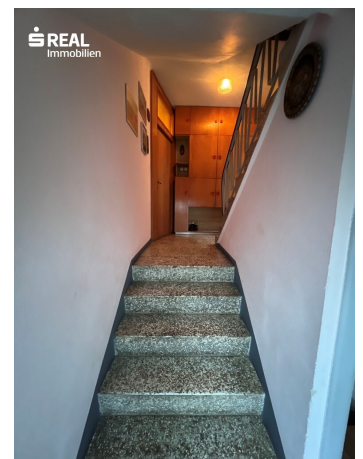
T +43 5 0100 - 26439  
H +43 664 8385998

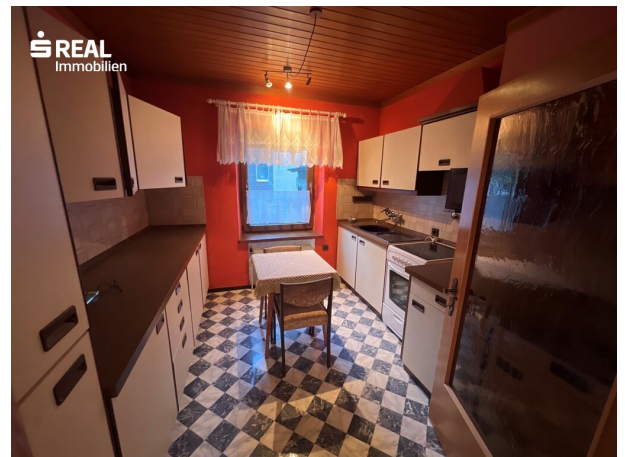
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





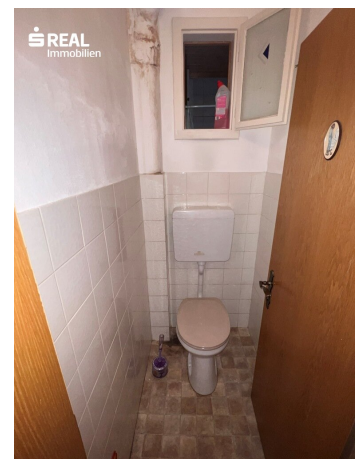




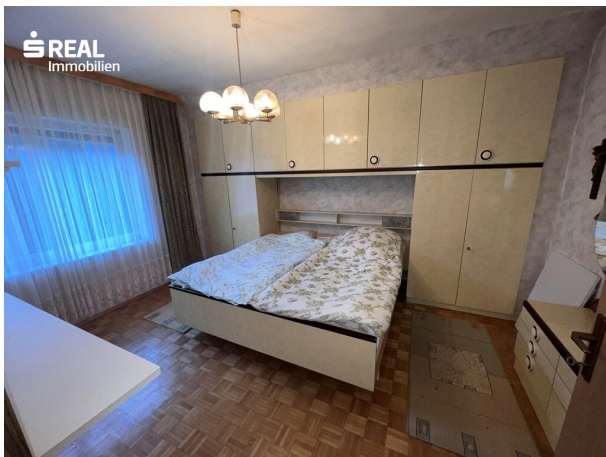


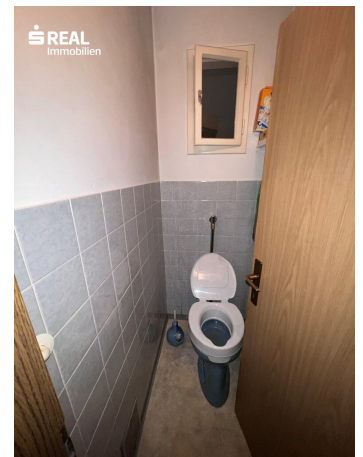


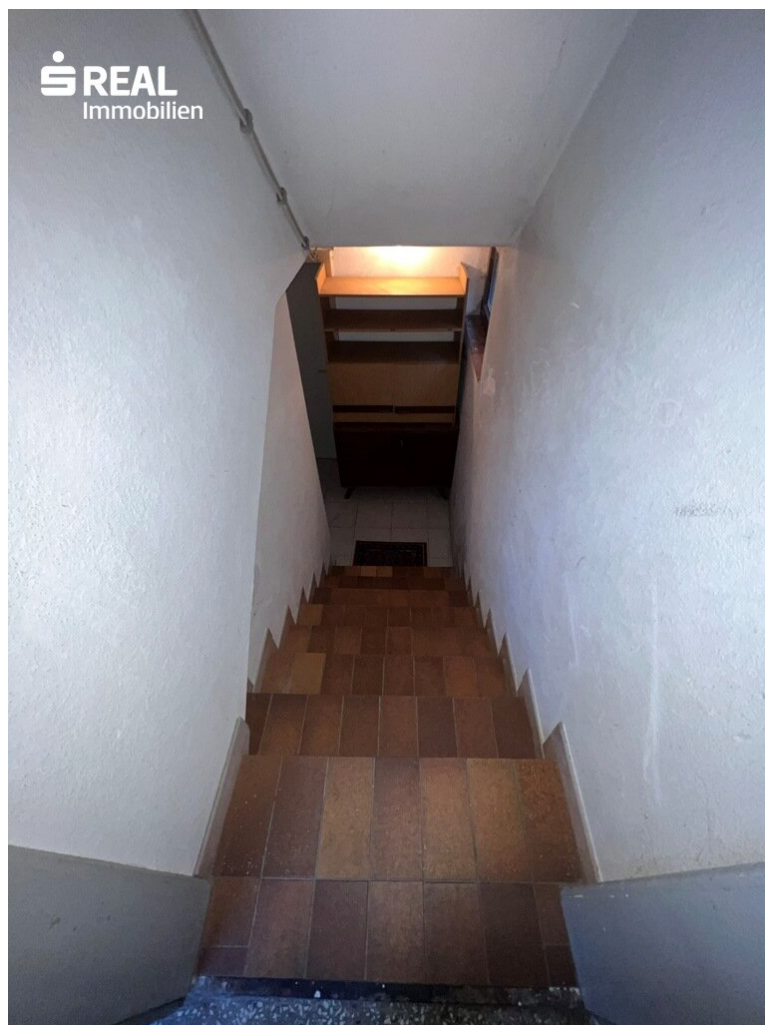










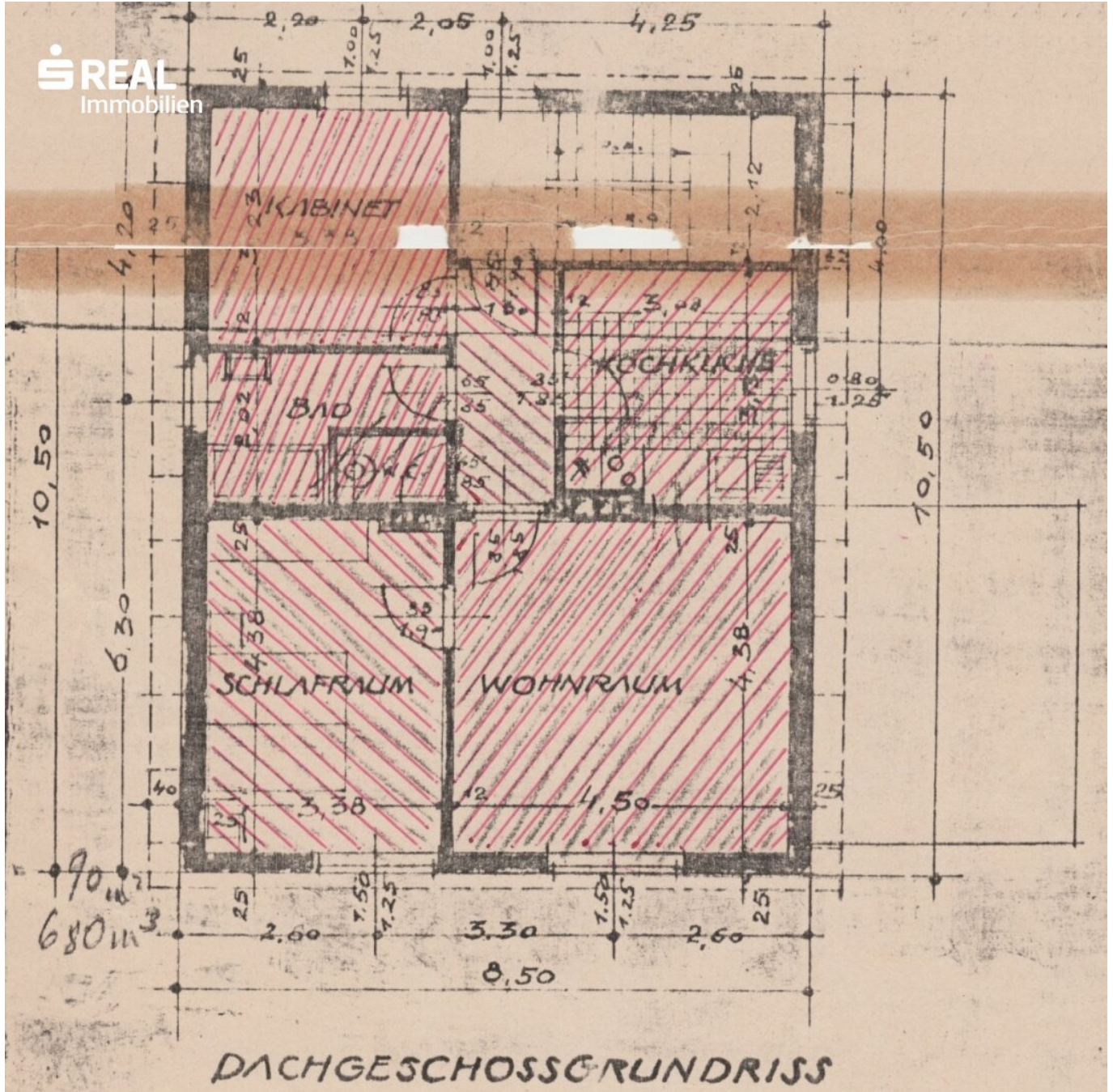




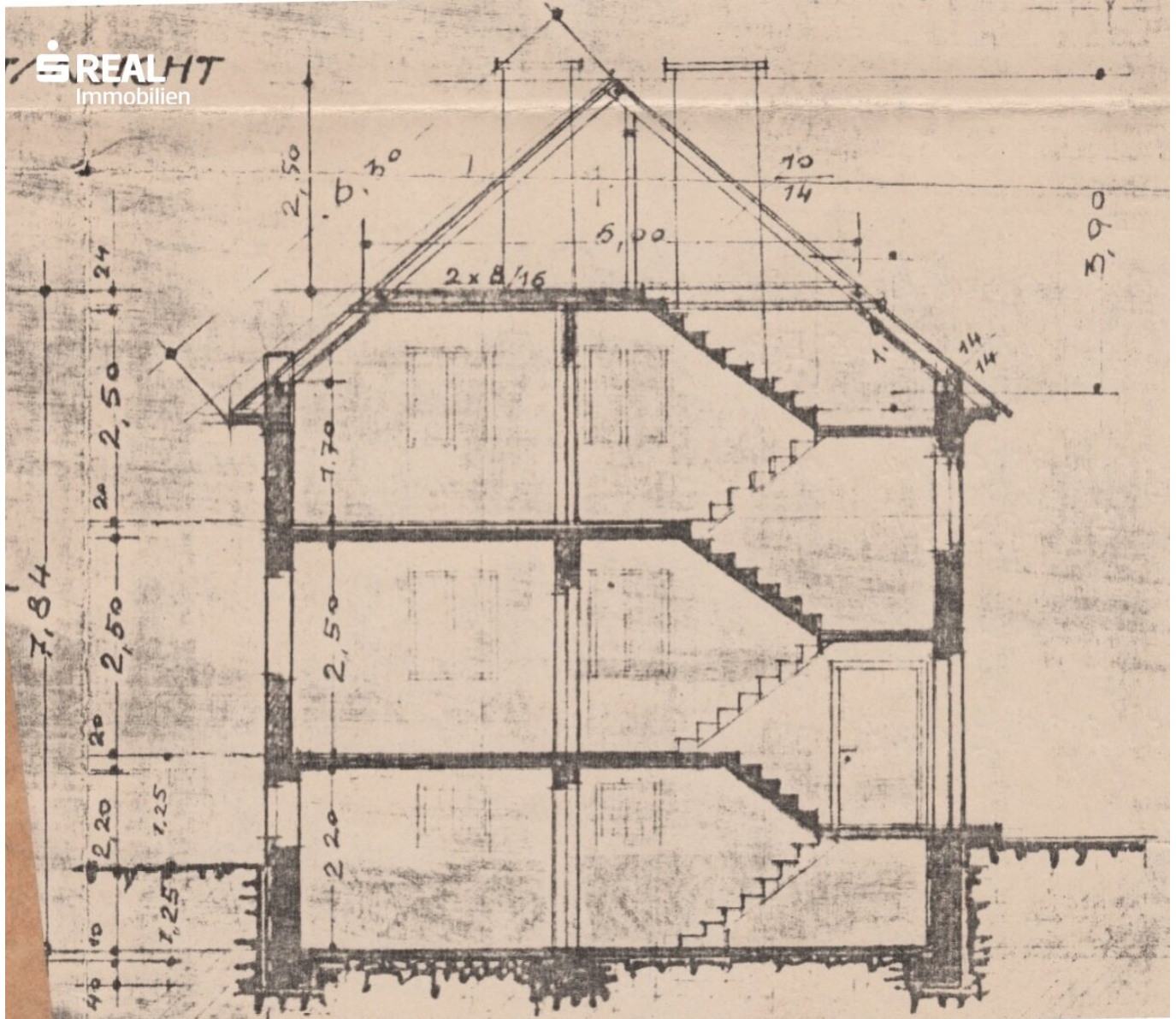


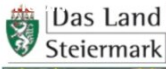












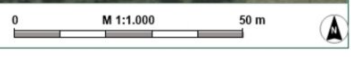
Digitaler Atlas Steiermark  
Orthofoto\_EZ177

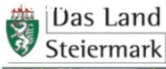
A17 - Geoinformation  
Trauttmansdorffgasse 2  
A-8010 Graz  
geoinformation@stmk.gv.at  
<https://gis.stmk.gv.at>



© GIS-Steiermark, BEV, Adressregister (6008/2006)  
Keine Haftung für Verfügbarkeit, Vollständigkeit  
und Richtigkeit der Darstellung.

Zweck:  
Ersteller\*in:  
Karte erstellt am: 03.06.2024





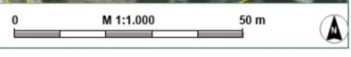
### Digitaler Atlas Steiermark Orthofoto\_EZ272

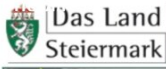
A17 - Geoinformation  
Tautmansdorffgasse 2  
A-8010 Graz  
geoinformation@stmk.gv.at  
<https://gis.stmk.gv.at>



© GIS-Steiermark, BEV, Adressregister (6008/2006)  
Keine Haftung für Verfügbarkeit, Vollständigkeit  
und Richtigkeit der Darstellung.

Zweck:  
Ersteller\*in:  
Karte erstellt am: 03.06.2024





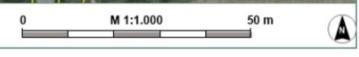
Digitaler Atlas Steiermark  
Orthofoto\_EZ121

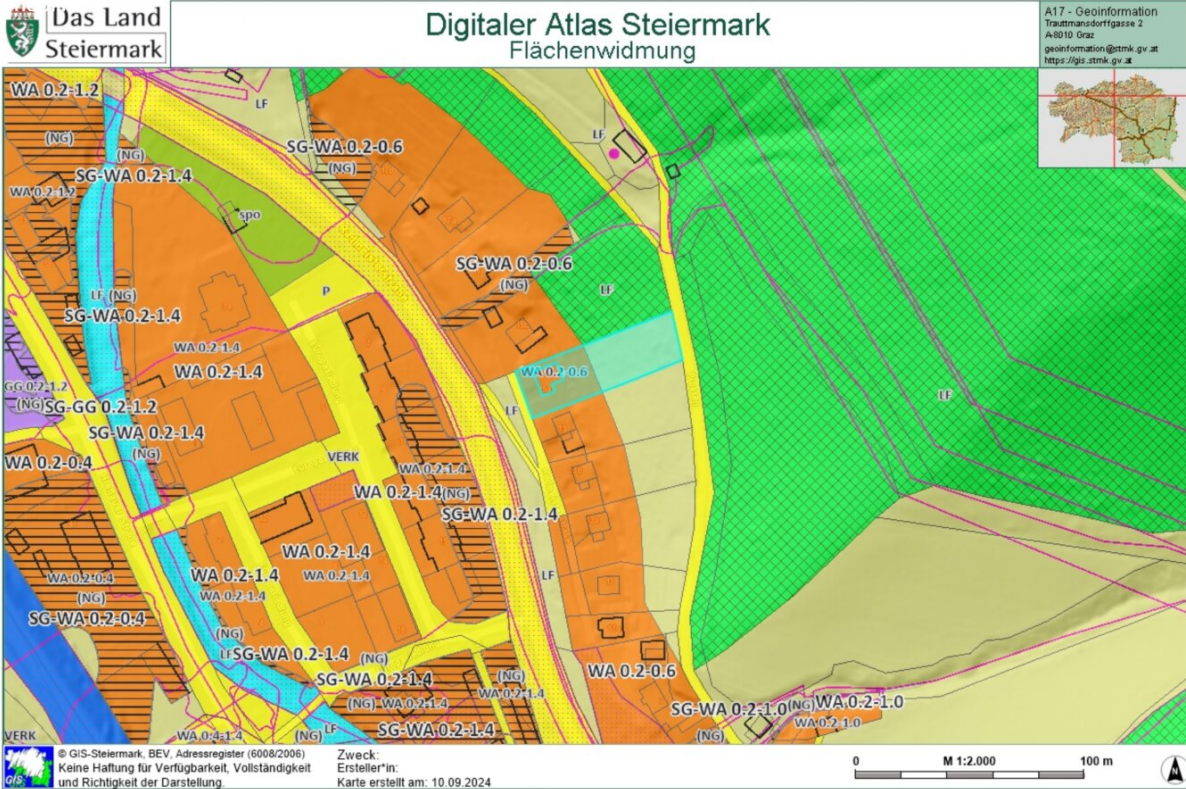
A17 - Geoinformation  
Trauttmansdorffgasse 2  
A-8010 Graz  
geoinformation@stmk.gv.at  
<https://gis.stmk.gv.at>

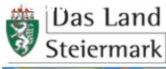


© GIS-Steiermark, BEV, Adressregister (6008/2006)  
Keine Haftung für Verfügbarkeit, Vollständigkeit  
und Richtigkeit der Darstellung.

Zweck:  
Ersteller\*in:  
Karte erstellt am: 03.06.2024

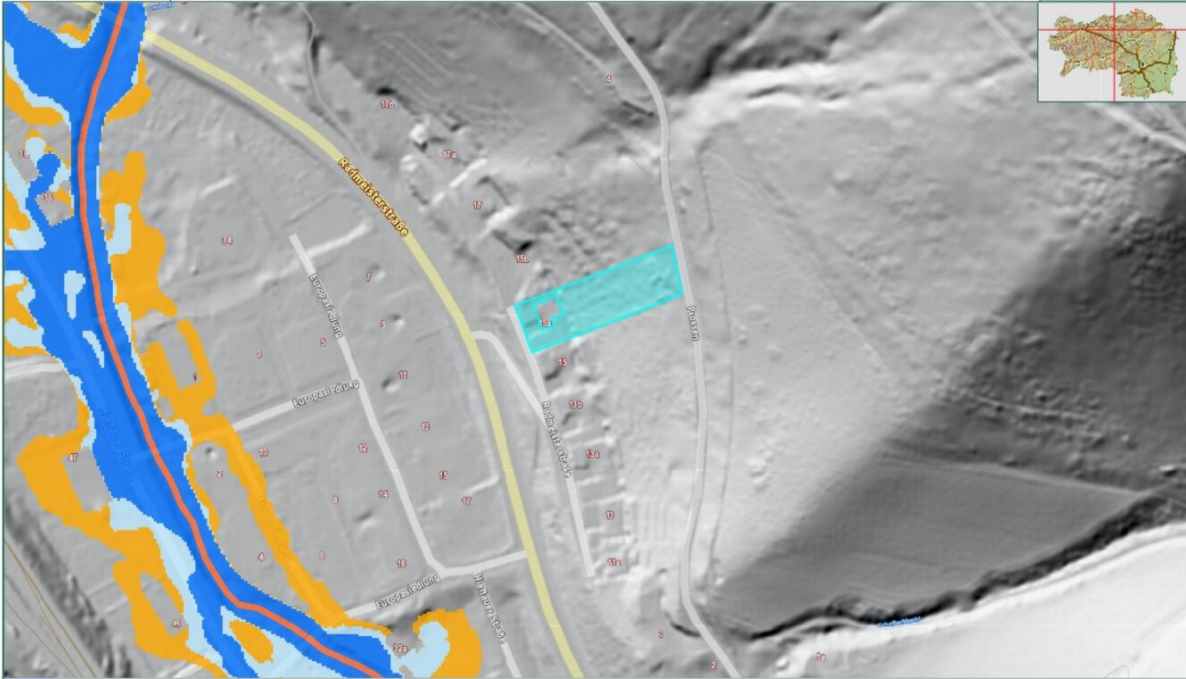






# Digitaler Atlas Steiermark Hochwasser

A17 - Geoinformation  
Trauttmansdorffgasse 2  
A8010 Graz  
geoinformation@stmk.gv.at  
<https://gis.stmk.gv.at>



© GIS-Steiermark, BEV, Adressregister (6008/2006)  
Keine Haftung für Verfügbarkeit, Vollständigkeit  
und Richtigkeit der Darstellung.

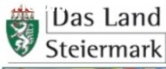
Zweck:  
Ersteller\*in:  
Karte erstellt am: 10.09.2024

0 M 1:2.000 100 m



Mitglied des  
immobilienring.at





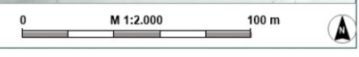
## Digitaler Atlas Steiermark Naturgefahrenzonen

A17 - Geoinformation  
Trauttmansdorffgasse 2  
A8010 Graz  
geoinformation@stmk.gv.at  
<https://gis.stmk.gv.at>



© GIS-Steiermark, BEV, Adressregister (6008/2006)  
Keine Haftung für Verfügbarkeit, Vollständigkeit  
und Richtigkeit der Darstellung.

Zweck:  
Ersteller\*in:  
Karte erstellt am: 10.09.2024



## Objektbeschreibung

Ein bzw. Zweifamilienhaus in Zentrumsnähe in Eisenerz - vielseitige Nutzung als (Ein - oder Zweifamilienhaus, Eigennutzung, teilweise Vermietung, Ferienwohnungen usw.) möglich.

Das Gebäude teilt sich in zwei Wohneinheiten auf die aber natürlich gemeinsam als Einfamilienwohnhaus genutzt werden kann.

Für die Keller und Gartenflächen besteht eine Benützungsregelung sodass die Nutzung so weiter geführt werden kann.

Das Haus wird von den jetzigen Eigentümern gemeinsam verkauft sodass sie selbst über die zukünftige Nutzung entscheiden können.

Das 1959-1962 in Ziegelmassivbauweise errichtete Haus wurde als Ein- bzw. Zweifamilienhaus konzipiert und bietet eine Nutzfläche von insgesamt 144,88 m<sup>2</sup>.

Die ursprünglich errichtete Terrasse im EG wurde zu einem Schlafzimmer ausgebaut.

Das Objekt ist komplett unterkellert und bietet auf 65,27m<sup>2</sup> + 10,72m<sup>2</sup> Garage genügend Stauraum.

Bei der Auffahrt zum Haus steht ihnen eine großzügige Doppelgarage zur Verfügung.

- **Top 1 (Erdgeschoss): 78,76 m<sup>2</sup>**
- **Top 2 (Dachgeschoss): 66,12 m<sup>2</sup> + Garage mit 10,72m<sup>2</sup>**
- **Top 1 u. 2 (Kellergeschoss): 65,27 m<sup>2</sup>**
- **Top 1 (Doppelgarage)**

•

Die Beheizung des Hauses wurde im EG mit einer Öl-Festbrennstoff Zentralheizung und im DG mit einer Festbrennstoffheizung durchgeführt.

Eisenerz ist umgeben von den Eisenerzer Alpen und diese bieten ihnen eine Vielzahl an Möglichkeiten der Freizeitgestaltung.

(Wander- und Klettertouren, Mountainbike, die Eisenerzer Ramsau mit Langlaufloipe, Skisprungschanze, Skigebiet Präbichl und der Leopoldsteinersee liegen vor der Haustüre.

Im nahe gelegen Ort Landl werden Rafting, Canyoning und Kajaktouren angeboten.

[Hier geht es zum 360° Rundgang!](#)

**Dieses Objekt bietet Ihnen viele Nutzungsmöglichkeiten als Ein- bzw. Zweifamilienhaus aber auch für die Ferien und Touristische Nutzung zur Vermietung.**

**Besonders hervorzuheben ist:**

- Nähe zum Ski- und Wandergebiet Eisenerz-Präbichl,
- Tolle Freizeit und Sportmöglichkeiten
- gute Raumaufteilung
- gutes Preis/Leistungsverhältnis
- komplett unterkellert
- Doppelgarage
- zwei Wohneinheiten - getrennte Nutzung möglich

**HWB: 254,30 kWh/m²a**

**Kaufpreis: € 115.000,-**

**Honorar: 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% USt.**

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <1.000m

Apotheke <1.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <1.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

**Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Polizei <1.500m

Post <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <4.500m

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.