

***** Klein, fein, dein – Wohnhausgenuss mit Vergangenheit
und Zukunftspotenzial *****



1 Terrasse

Objektnummer: 3812_295

Eine Immobilie von RE/MAX Smart

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Pichl
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8684 Spital am Semmering
Baujahr:	1920
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Wohnfläche:	70,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Keller:	80,00 m ²
Heizwärmebedarf:	D 140,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,76
Kaufpreis:	189.000,00 €
Infos zu Preis:	

Verhandlungsbasis

Provisionsangabe:

3.00 %

Ihr Ansprechpartner

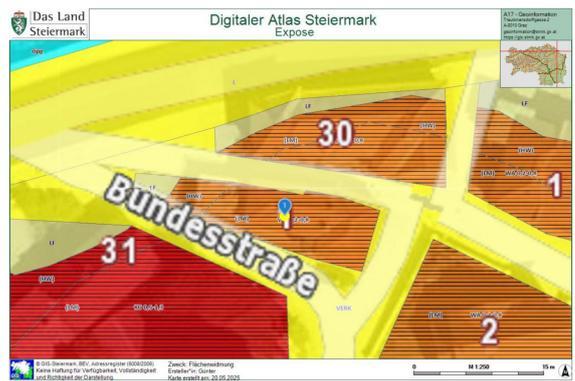




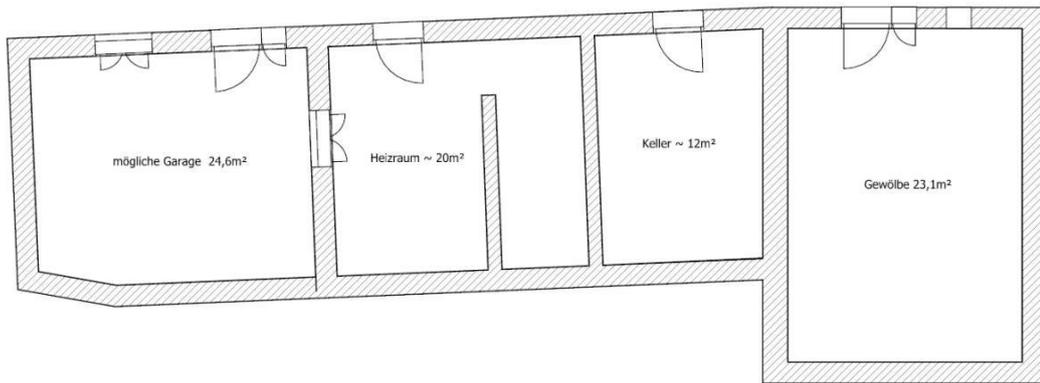








Kellergeschoss



RE/MAX

Objektbeschreibung

Einziehen, Durchatmen, Ankommen – Ihr voll ausgestatteter Wohnraum am Semmering

Mitten im charmanten Zentrum von Spital am Semmering wartet ein ganz besonderes Schmuckstück auf seinen neuen Besitzer: Dieses liebevoll sanierte und vollständig möblierte Haus vereint historischen Charakter mit modernem Wohnkomfort – und das auf äußerst kompakter, pflegeleichter Fläche. Ideal für alle, die Ruhe, Natur und Lebensqualität suchen, dabei aber auf gute Anbindung und eine umfassende Infrastruktur nicht verzichten möchten.

Zuhause mit Geschichte & Komfort

Das im Jahr 1920 errichtete Haus wurde 2000 umfassend saniert und 2021 einer weiteren hochwertigen Modernisierung unterzogen. Heute präsentiert sich die Liegenschaft in exzellentem Zustand – einziehen und wohlfühlen lautet hier die Devise. Als Hauptwohnsitz und stilvoller Rückzugsort: Dieses Haus ist mehr als nur eine Immobilie – es ist ein Lebensgefühl.

Raumaufteilung zum Verlieben

Auf rund 70 m² Wohnfläche im Erdgeschoss erwarten Sie:

- ein einladender Vorraum/Diele,
- ein Wohnzimmer mit Terrassenzugang,
- eine hochwertige, voll ausgestattete Küche mit Essbereich,
- zwei weitere Ess-/Schlafzimmer,
- ein stilvoll renoviertes Badezimmer,
- ein separates WC.

Die vollflächige 30 m² Sonnenterrasse mit Fernblick auf die Semmering-Landschaft lädt zum Genießen, Entspannen und Träumen ein.

Viel Platz im Untergeschoss

Das rund 80 m² große Kellergeschoss umfasst vier Räume, darunter ein beeindruckender Gewölbekeller – zusätzliches Potenzial eines Kellerraumes zum Garagenausbau, Atelier, Lager oder Wellnessbereich. Die Zentralheizung mit Gas sorgt für wohlige Wärme – wirtschaftlich und effizient (HWB: 140,3 / Klasse D, fGEE: 1,76 / Klasse D).

Ein echter Wohnkostenvorteil

Die laufenden Kosten sind für diese Ausstattung erfreulich gering:

- Heizung: ca. 169,- € / Monat
- Strom: ca. 92,- € / Monat
- Betriebskosten: ca. 72,- € / Monat
- Versicherung: ca. 77,- € / Monat

Lagevorteil pur: Stadtflucht mit Anschluss

Wenige Minuten trennen Sie vom Skigebiet Stuhleck und der Liftstation. Der Bahnhof an der Südbahnstrecke sowie die nahe S6 Schnellstraße ermöglichen eine Direktverbindung nach Wien oder Graz in je rund 1 Stunde. Für Pendler und Zweitwohnsitzsuchende mit Hauptwohnsitzmöglichkeit eine seltene Gelegenheit – bitte beachten Sie: Zweitwohnsitzwidmung ist aufgrund des Vorbehaltsstatus der Gemeinde nicht möglich.

Umgebung & Infrastruktur

Spital am Semmering bietet alles, was das Herz begehrt:

- Nahversorgung, Gastronomie & Handwerk im Ort
- Kindergarten & Volksschule fußläufig erreichbar
- Bahn- und Busanschluss, gute medizinische Versorgung
- Wintersport, Wandern & Radfahren direkt vor der Haustür

Ihr nächstes Kapitel beginnt hier.

Ein Haus, das so vollständig, gepflegt und einladend ist, findet man selten. Ob als gemütliches Eigenheim, hochwertiger Alterswohnsitz oder sofort nutzbare Wohnlösung für Naturliebhaber – diese Immobilie ist bereit für Sie.

? Vereinbaren Sie jetzt Ihren persönlichen Besichtigungstermin. Wir freuen uns, Ihnen diesen Wohnraum persönlich zu zeigen!Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebed 140.3
arf: kWh/(m²a)
Klasse Heizwä D
rmebedarf:
Faktor Gesamt 1.76
energieeffizien
z:
Klasse Faktor D
Gesamtenergi
eeffizienz:

Sie überlegen Ihre Immobilie zu verkaufen oder zu vermieten?

Makler? Macht Sinn! Am Besten gleich zur Nr.1

Jetzt kostenlosen Beratungstermin vereinbaren unter 03862/24 717