

Landhausidylle mit Weitblick – großes Grundstück, viele Möglichkeiten



Ansicht Terrasse

Objektnummer: 3812_293

Eine Immobilie von RE/MAX Smart

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Grautschenhof
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8684 Spital am Semmering
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	310,00 m²
Zimmer:	10,50
Bäder:	3
WC:	3
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	D 136,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,49
Kaufpreis:	385.000,00 €
Provisionsangabe:	

3.00 %

Ihr Ansprechpartner



Ing. Herbert Rinnhofer

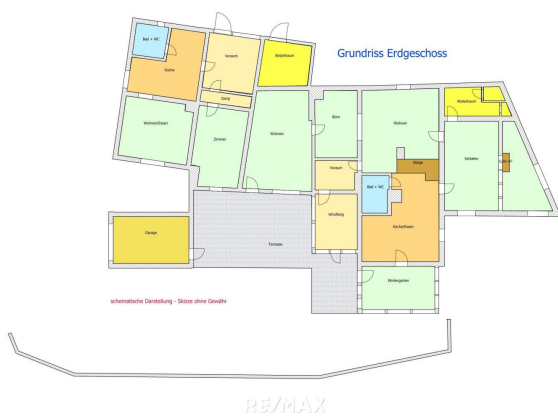
RE/MAX Smart
Wiener Straße 46
8605 Kapfenberg











Objektbeschreibung

Landhausidylle mit Weitblick – großes Grundstück, viele Möglichkeiten

Objektbeschreibung

Dieses vielseitige Anwesen in herrlicher Grünlage am Grautschenhof in Spital am Semmering vereint Naturverbundenheit mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten – sei es als großzügiges Wohnhaus, charmantes Feriendomizil, Gästehaus oder mit einer potenziellen Reitnutzung. Das Hauptgebäude wurde in mehreren Bauphasen errichtet und besticht durch die Kombination traditioneller Bauweisen.

Die Liegenschaft umfasst ca. 310 m² Wohnfläche, verteilt auf Erdgeschoss und Obergeschoss.

Die Immobilie bietet u.a.:

- Garage und betonierte Carport
- Beheizung über zentrale Elektro-Raumheizung mit Fernsteuerung, Einzelöfen, Schwedenofen, Kachelofen,
- Anschluss an biologische Kläranlage, eigene Trinkwasserversorgung (Quelle),

Infrastruktur & Lage

Das Grundstück befindet sich in idyllischer Ruhelage mit Zufahrt über den öffentlichen Hochweg sowie die Grautschenhofstraße (Dienstbarkeit).

Trotz der naturnahen Lage ist die Infrastruktur gut erreichbar:

- Nahversorgung & Einkaufsmöglichkeiten
- Ärzte & Apotheke
- Kindergarten, Volks- & Mittelschule
- Gymnasium in der Region

Spital am Semmering liegt in einer beliebten Naherholungsregion mit hoher Lebensqualität – ideal für das neue Eigenheim.

Spital am Semmering ist gemäß Steiermärkischem Raumordnungsgesetz eine Vorbehaltsgemeinde – die Errichtung eines Hauptwohnsitzes daher unumgänglich.

Besonderheiten:

- Großzügiges Grundstück mit eigener Quelle
- Flexible Nutzungsmöglichkeiten
- Traditionelle Bauweise mit ländlichem Charme
- Autarke Wasserversorgung
- Reitnutzung denkbar

Für weitere Informationen oder eine Besichtigung stehe ich gerne zur Verfügung.

Der Makler ist als Doppelmakler tätig!Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebe 136.9

darf: kWh/(m²a)

Klasse Heizw D

ärmebedarf:

Faktor Gesam1.49

tenergieeffizie

nz:

Klasse Faktor C

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