# Betreubare barrierefreie Penthauswohnung



Objektnummer: 2891
Eine Immobilie von Austria Real GmbH

# Zahlen, Daten, Fakten

Adresse Sankt Kathrein Am Hauenstein 50

Art: Wohnung Land: Österreich

PLZ/Ort: 8672 St. Kathrein am Hauenstein

Zustand:ErstbezugWohnfläche:44,90 m²Nutzfläche:44,90 m²

Zimmer: 2
Bäder: 1
WC: 1
Stellplätze: 1

Heizwärmebedarf: C 66,80 kWh / m<sup>2</sup> \* a

Gesamtenergieeffizienzfaktor:C1,11Gesamtmiete529,90 ∈Kaltmiete (netto)321,13 ∈Kaltmiete430,93 ∈Betriebskosten:89,80 ∈Heizkosten:44,90 ∈USt.:54,07 ∈

**Provisionsangabe:** 

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## **Ihr Ansprechpartner**



Yelena Nikolayeva











































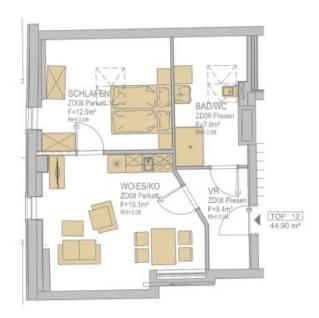






### US St. Kathrein 50, 8672 St. Kathrein am Hauenstein





WOHNUNG DG	TOP 12
VR	5.40 m²
BAD/WC	7.80 m <sup>2</sup>
WO/ES/KO	19.10 m²
SCHLAFEN	12,60 m <sup>2</sup>
12 Gesamt:	44.90 m²

WOHNUNGSGRUNDRISS M 1:100 Möblierung nur als Vorschlag Raumhöhe: ca. 2,60m - 3,00m





## DG-ÜBERSICHTSPLAN

US St. Kathrein 50, 8672 St. Kathrein am Hauenstein



# **Objektbeschreibung**

# Moderne Wohlfühlwohnung in idyllischer Lage – Erstbezug in St. Kathrein am Hauenstein

Sie träumen von einer modernen, gemütlichen Wohnung inmitten der malerischen Landschaft der Steiermark? Dann könnte dieses charmante Zuhause genau das Richtige für Sie sein! In der ruhigen und naturnahen Gemeinde **St. Kathrein am Hauenstein** erwartet Sie diese stilvolle Neubauwohnung, die mit durchdachter Planung und hochwertiger Ausstattung überzeugt.

Die Wohnung liegt im **1. Dachgeschoss** eines neu errichteten Wohnhauses und bietet auf **44,9 m²** eine einladende Wohnatmosphäre. Schon beim Betreten empfängt Sie ein helles, freundliches Ambiente. Der Wohnbereich begeistert mit einem gelungenen Materialmix aus edlem Parkett und modernen Fliesen – stilvoll und pflegeleicht zugleich. Großzügige Fensterflächen durchfluten die Räume mit Tageslicht und eröffnen einen traumhaften Blick ins Grüne.

Die zwei Zimmer bieten vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten – ob als Schlafzimmer, Büro oder gemütlicher Rückzugsort. Ein besonderes Highlight ist die **offen gestaltete Wohnküche**, die mit modernen Geräten ausgestattet ist und zum gemeinsamen Kochen, Genießen und Verweilen einlädt. Für wohlige Wärme sorgt eine **Fußbodenheizung** in allen Räumen – Komfort, den man spürt.

Auch die Ausstattung lässt keine Wünsche offen:

- Personenaufzug barrierefreier Zugang bis zur Wohnung
- Eigener Parkplatz im Mietpreis inkludiert, ein zweiter Stellplatz ist optional verfügbar
- Glasfaseranschluss für ultraschnelles Internet
- E-Bike Ladestation beguem und nachhaltig für alle Mieter nutzbar
- Fernwärmeheizung effizient und umweltschonend
- Sanitärräume mit neutralen Fliesen modern und zeitlos
- **Akzentuierte Holzelemente** wie Holzfenster und Holzdielen für natürliche Wohnqualität

Die Wohnung ist Teil eines barrierefreien Wohnkonzepts – ideal für alle Generationen. Über

die Volkshilfe Steiermark können bei Bedarf auch individuelle Betreuungsleistungen für Senioren und Menschen mit besonderen Bedürfnissen direkt vor Ort in Anspruch genommen werden.

Eine **Bushaltestelle in unmittelbarer Nähe** sorgt für eine bequeme Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz. Und für den täglichen Bedarf liegt ein **SPAR-Supermarkt nur eine Gehminute vom Haus entfernt** – Einkaufen war noch nie so unkompliziert.

**Lage:** St. Kathrein am Hauenstein liegt idyllisch auf rund **820 m Seehöhe i**n den Fischbacher Alpen in der steirischen Joglland-Waldheimat.

Die Region bietet **unberührte Natur**, zahlreiche Wander- und Radwege sowie das Skigebiet Hauereck mit **familienfreundlichen Pisten bis 1.300 m Höhe.** 

Das charmante Ortszentrum mit **Nahversorgung und Gastronomie** sowie die ruhige Lage abseits des Massentourismus machen den Ort ideal für Erholungssuchende.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein wirtschaftliches Naheverhältnis mit gesellschaftlicher Verflechtung besteht.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt < 1.300m

#### Kinder & Schulen

Schule <2.300m Kindergarten <2.850m

#### **Nahversorgung**

Bäckerei <2.350m Supermarkt <2.300m

### Sonstige

Post <2.275m
Bank <300m
Geldautomat <300m
Polizei <2.275m

#### Verkehr

Bus <225m Autobahnanschluss <9.575m Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap