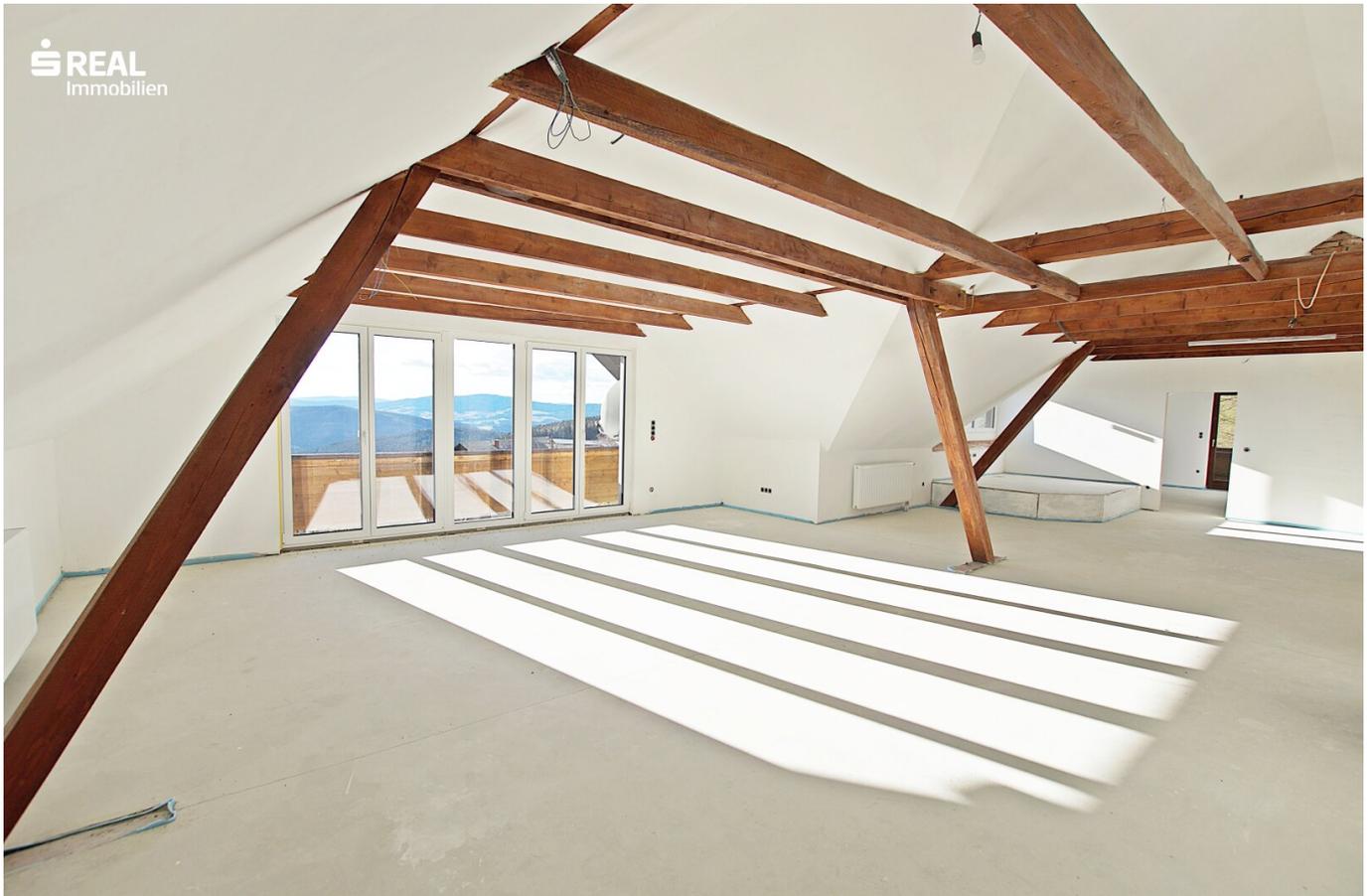


**8252 Mönichwald - Autark und in Ruhelage! Panorama
Villa mit riesigem Potenzial auf 1050m Seehöhe am
Hochwechsel!**



Objektnummer: 960/70921
Eine Immobilie von s REAL

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8252 Waldbach-Mönichwald
Baujahr:	1980
Zustand:	Modernisiert
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	452,00 m ²
Nutzfläche:	497,00 m ²
Zimmer:	11
Bäder:	4
WC:	5
Balkone:	3
Keller:	155,83 m ²
Heizwärmebedarf:	E 160,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,85
Kaufpreis:	990.000,00 €
Provisionsangabe:	

35.640,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Marco Antonio Stipsits

Region NÖ Süd und Burgenland
Hauptstrasse 39









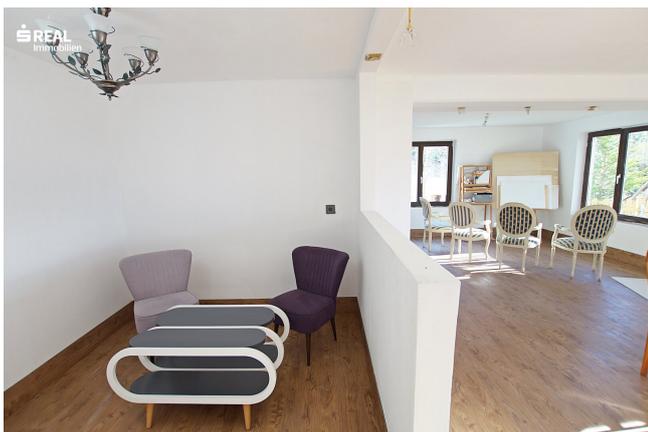












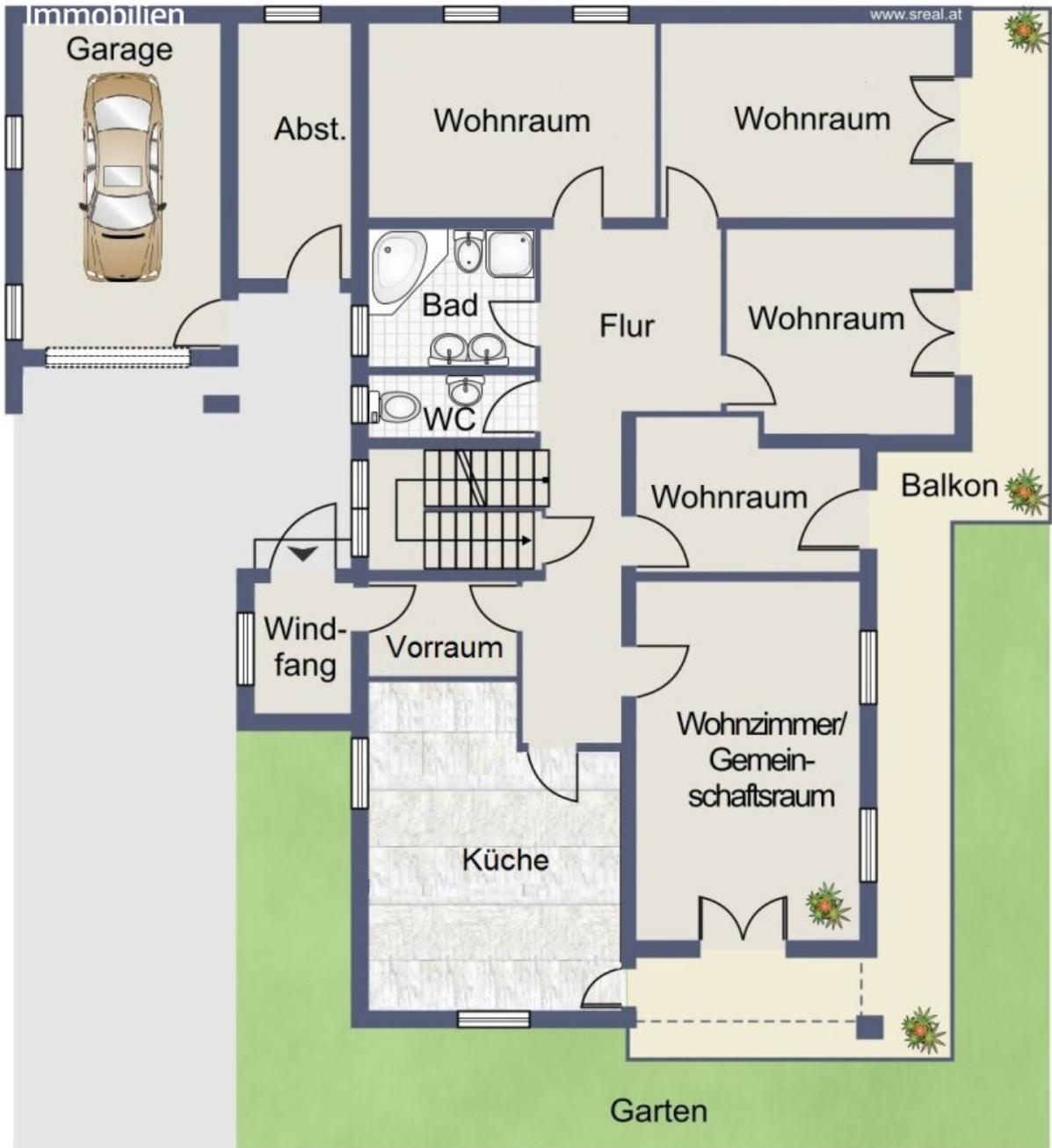




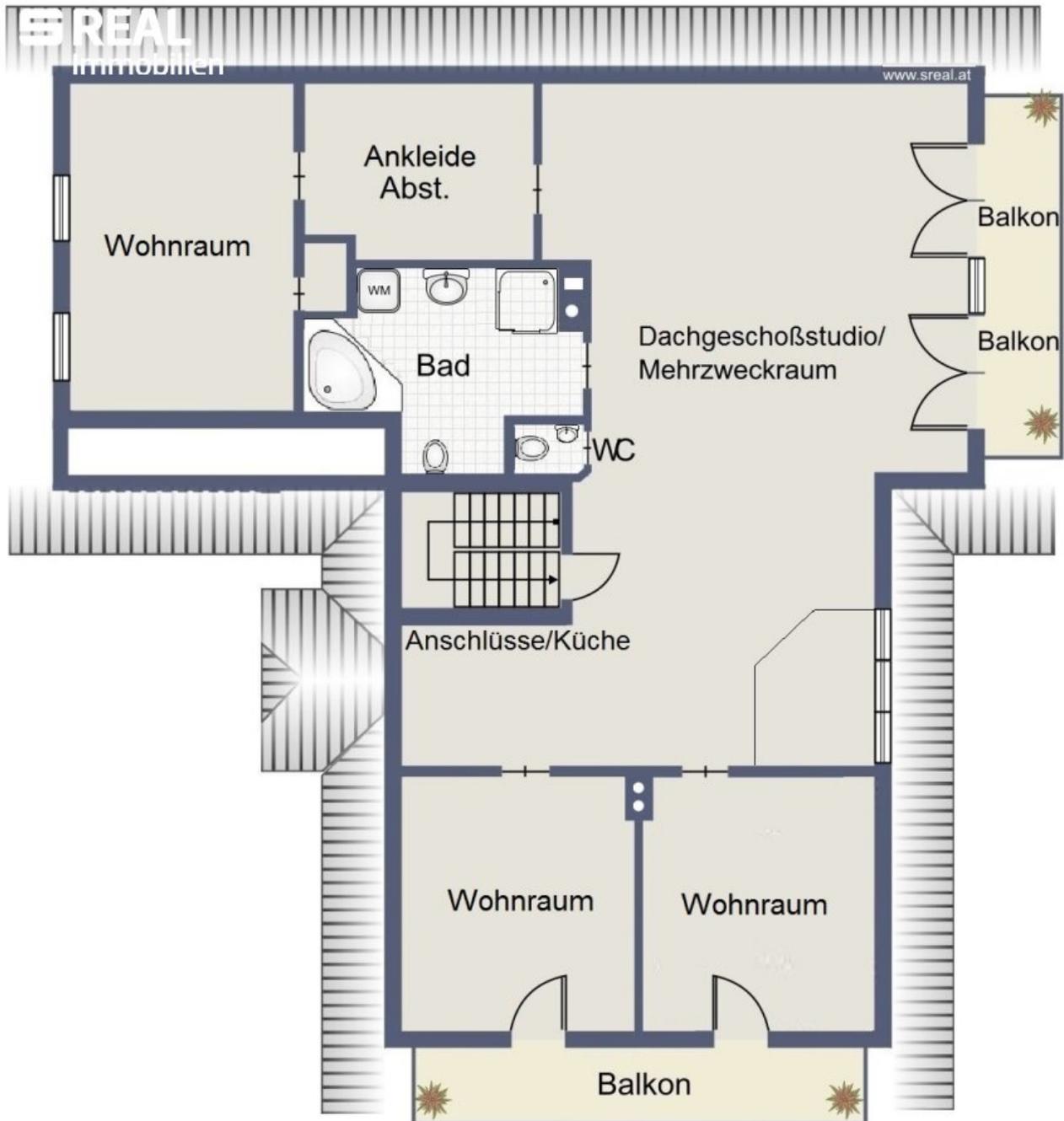








Skizze Erdgeschoss



Skizze Dachgeschoss



Skizze Kellergeschoss

Objektbeschreibung

Die Lage:

Die Lage dieser schmucken Villa in ca. 1050 m Seehöhe, inmitten der wunderschönen und natürlichen Umgebung des Hochwechfels — im steirischen Teil des Wechselgebirges — ist wirklich ausgezeichnet!

Frische saubere Bergluft ist durch das umliegende Waldgebiet garantiert! Spektakuläre allabendliche Sonnenuntergänge berühren nicht nur Ihr Gemüt, sie stimmen Ihre Seele auf den Klang Ihres hier höherschlagenden Herzens ein!

Die Anfahrt ist im Übrigen auch in den Wintermonaten problemlos über öffentliches Gut (Ortsstraßen) möglich und die Zufahrt ist bereits per im Grundbuch eingetragener Grunddienstbarkeit „Gehen und Fahren“ rechtlich abgesichert!

Das (Trink-)Wasser kann direkt aus einer Quelle bezogen werden und selbstverständlich gibt es auch einen Anschluss an die Ortswasserleitung!

Somit wird den neuen Eigentümern und deren Gästen ein größtmögliches Maß an Lebensqualität inmitten der Natur zu Teil!

Die Region und 785 Personen zählende Seelengemeinde Mönichwald ist bestens — auch weit über die Gemeindegrenzen hinaus — als traumhaftes Ski-/Wander- & Erholungsgebiet bekannt!

Das Freizeitangebot ist hervorragend! Die naheliegenden Skilifte (+Skischule) zählen zur Schiregion „Joglland“ und sind wie die „Apres-Ski-Hütte Ochsenloch“ in ca. 10 Minuten — sogar zu Fuß — erreichbar.

Zahlreiche Wanderrouten (Joglland-Roas & Alpenverein), Mountain-Bike-Strecken, ein natürlicher Freizeit- & Badesee, diverse Restaurants mit traditionell gutbürgerlicher Küche, „Roseggers Waldheimat“, die steirische Blumenstraße, mehrere Almhütten (Kaltwiesenhütte, Wetterkoglerhaus, Mönichwalder-Schwaig) etc. sind in der Umgebung situiert.

Weiters zählt auch das Augustiner-Chorherren Stift Vorau zu den beliebten umliegenden Sehenswürdigkeiten!

Die Bezirkshauptstadt Hartberg erreicht man in einer halben Stunde Fahrzeit, sie ist aufgrund Ihres historischen Hauptplatzes ein wirklich großartiges Ausflugziel!

Sowohl in der Innenstadt, als auch am „Hartberger Ring“ werden Ihnen vielerlei kulinarische Schmankerl geboten! Wanderer genießen zudem den traumhaften Ausblick der Ringwarte! Haben Sie Lust auf eine Shoppingtour, dann besuchen Sie das großes Einkaufszentrum am

Stadtrand!

Zur „Joglland Oase Wenigzell“ (Hallenbad und Sauna) sind es knapp 15 km und bis zur Golf- & Thermenregion „Bad Tatzmannsdorf“ (AVITA, Reiters Resort, Golfplatz) sind es nur 39 km. Die Heiltherme Bad Waltersdorf ist 49 km entfernt.

Die Stadtgrenzen der Bundeshauptstadt Wien und der Landeshauptstadt Graz sind in jeweils ca. 1 Std. 15 Minuten Fahrzeit erreichbar.

Das was Sie im Alltag benötigen ist entweder in der Gemeinde Mönichwald, oder innerhalb von 10 Minuten Fahrzeit erreichbar. (Kindergarten, Schule, Einkaufsmöglichkeit, Apotheke, Arzt etc.)

In Mönichwald gibt es einen Kindergarten und eine Volksschule, die Neue-Mittelschule ist in Waldbach angesiedelt.

Das Grundstück:

Hierbei handelt es sich um eine sehr schön gelegene nach SÜD/WESTEN orientierte Liegenschaft mit 1.316 m² (Widmung „LF Land- & Forstwirtschaftliche Nutzung im Freiland“) in erhöhter Aussichtslage!

Sternenklare Nächte an der Lagerfeuerstelle und das Überblicken des Bodennebels — im Dorfgebiet — in der Übergangszeit sind garantiert!

Wenn die Städte an heißen Sommertagen sprichwörtlich glühen, genießen Sie hier ein wohlthuendes Klima!

Zudem gibt es erfreulicher Weise nur einen direkten Nachbarn, der das kleine in seinem Besitz befindliche Ferienhaus nur gelegentlich nutzt.

Eine weitere Verbauung der angrenzenden Grundstücke ist im klassischen Sinne nicht zulässig, somit kann man diesbezüglich beruhigt in die Zukunft blicken! Strom-, Wasser- und Kanalanschlüsse sind natürlich vorhanden. Gerne übermitteln wir Ihnen einen Kataster- und Flächenwidmungsplan!

Direkt am Grundstück und auch davor, gibt es ausreichende Parkmöglichkeiten für gleich mehrere Fahrzeuge.

Das Wohnhaus:

Das Wohnhaus wurde Jahr 1980 baubewilligt, in massiver Bauweise errichtet und im Jahr

1989 benützungsbewilligt.

Aufgrund der zahlreichen Räumlichkeiten auf allen Ebenen werden Ihnen ausreichende Entfaltungsmöglichkeiten geboten!

Die Liegenschaft verfügt über drei Wohnebenen, wobei das Erdgeschoß und das Untergeschoß über jeweils separate Eingänge verfügt. Zum Dachgeschoß liegt eine Einreichplanung vor und es wurde zwischenzeitlich auch schon mit dem Ausbau begonnen, sodass man derzeit von einem belagsfertigen Zustand sprechen kann. Ein Panoramafenster zur Südseite wurde bereits zusätzlich installiert

Nutzen Sie das vorhandene Potenzial am besten zur Gänze aus, indem Sie noch vielerlei Ideen in die Umsetzung Ihres persönlichen Projektes einfließen lassen!

Der zugehörige Bauakt mit sämtlichen Unterlagen liegt uns natürlich digital vor und kann Ihnen gerne übermittelt werden.

Ein Bezug der Liegenschaft ist im Prinzip umgehend nach der Kaufvertragsabwicklung möglich!

Die touristische Nutzung bzw. genauer gesagt die „Privatzimmervermietung“ ist — wie es zeitweise in der Vergangenheit der Fall war — selbstverständlich sehr gut möglich!

Im Jahr 2024 erhielt man den sogenannten „Traveller Review Award“ mit einer Bewertung über 9,4 von 10 Punkten!

Die Bewertungen von Airbnb lagen bei 5/5 Sternen, sollten die Konten zur Fortführung benötigt werden, können diese übertragen werden.

Hierzu gibt es lt. WKO eine klare gesetzliche Regelung, die besagt, dass die Grenze für die im Rahmen der häuslichen Nebenbeschäftigung zulässige Vermietung bei 10 Gästebetten liegt.

Ein detaillierter Informationsfolder der Wirtschaftskammer kann Ihnen gerne digital übermittelt werden!

Raumliste:

Erdgeschoß (ca. 162 m²)

- Windfang

- Vorraum
- Diele
- Küche und Esszimmer mit Zugang zum Balkon (ca. 25 m²)
- Wohnzimmer bzw. Gemeinschaftsraum (ca. 26,10 m²)
- Wohnschlafraum 1 (ca. 18,70 m²)
- Wohnschlafraum 2 (ca. 19,40 m²) mit Zugang zum Balkon
- Wohnschlafraum 3 (ca. 15,10 m²) mit Zugang zum Balkon
- Wohnschlafraum 4 (ca. 10,80 m²) mit Zugang zum Balkon
- Badezimmer mit Doppelwaschbecken, Eckbadewanne, Dusche, Bidet und Fenster
- separate Toilette
- Balkon (ca. 32 m²)
- Stiegenhaus
- Lagerraum (ca. 9 m²)
- Garage 21 m²

Dachgeschoß (ca. 180 m²)

- großer offener gestaltbarer Wohnsalon bzw. Seminarraum (ca. 63,20 m²) mit Zugang zum Balkon und Anschlüssen für eine Küchenzeile
- Wohnschlafraum 1 (ca. 18,20 m²) mit Zugang zum Balkon
- Wohnschlafraum 2 (ca. 18,30 m²) mit Zugang zum Balkon
- Wohnschlafraum 3 (ca. 24,85 m²)
- Schrankraum/Durchgangszimmer (ca. 11,70 m²)

- Badezimmer mit Whirlpool/Badewanne (für 2-3 Personen), Dusche, WC, Bidet, Waschmaschinenanschluss

- separate Toilette

- Balkon (ca. 11,90 m²)

- Balkon (ca. 9,90 m²)

Untergeschoß (ca. 155 m²)

- Stiegenhaus/Kelleraufgang

- großer Mehrzweck-/Wohn-/Seminarraum (ca. 43,40 m²) mit „Gmundner-Trinkbrunnen“ und Ein-/Ausgang zum Garten

- Studio/Apartment (32,60 m²) mit Holzofen, eigenem Duschbad (ca. 3,20 m²), Vorraum, Toilette und eigenem Ein-/Ausgang zum Garten

- Badezimmer mit 2 Waschbecken, Bidet, Toilette und Dusche

- Waschkraum mit Waschbecken und Waschmaschinenanschluss

- Heiztechnikraum & Öltankraum

- Lagerraum

- Erdkellerraum

- Flur

Allgemeines:

In der kälteren Jahreszeit sorgt eine Öl-Zentralheizung in Kombination mit einem Holzofen für wohlige Wärme.

Es wurde zudem eine moderne Photovoltaik-Anlage am Dach installiert!

Die Küche wurde mit einer neuen Möblierung der Marke „EWE“ samt hochwertiger MIELE-Geräte und einem Sternengranit ausgestattet!

Im Essbereich wurden die Wände mit einer Versace-Tapete gesäumt.

Laufende Kosten:

1,10 Euro Wasserverbrauchsgebühr

13,03 Euro Wasserbereitstellungsgebühr

32,57 Euro Kanalbereitstellungsgebühr

1,10 Euro Kanalverbrauchsgebühr

74,81 Euro Kanalbenützungsg Gebühr nach m²

68,40 Euro Grundsteuer B

20,26 Euro Abfallbeseitigung nach Personen

28,36 Euro Abfallbeseitigung 120 lt. Container

239,63 Euro brutto im Quartal

Resümee:

Hier lebt und arbeitet man an einem Ort, wo andere Menschen zum Tanken von purer Lebenskraft hinkommen!

Lassen Sie Ihrem Bedarf und Ihrer Vision entsprechende Ideen einfließen und verwirklichen Sie Ihr persönliches Zuhause bzw. Immobilienprojekt mit Charme und Stil!

Hier geht's zum 360° Rundgang:

Viele weitere Rundgänge, so wie alle neuen s REAL Immobilienangebote finden Sie auf www.sreal.at.

Gerne übermitteln wir Ihnen ein Immobilienangebot inkl. Außenansichten und der exakten Liegenschaftsadresse!

Senden Sie uns einfach eine Anfrage mit Ihren Kontaktdaten, das Exposé wird Ihnen im Anschluss zum Download übermittelt!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <3.000m
Klinik <5.000m
Krankenhaus <5.500m
Apotheke <5.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <3.000m
Bäckerei <1.500m

Sonstige

Post <1.500m
Geldautomat <1.500m
Bank <2.500m
Polizei <5.000m

Verkehr

Bus <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.