

**TOLLE LIEGENSCHAFT mit großzügigen LAGERFLÄCHEN  
- Ausbau zusätzlicher WOHNHEITEN möglich!**



**Objektnummer: 632**

**Eine Immobilie von Natureal**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8663 Sankt Barbara im Mürztal
<b>Baujahr:</b>	2004
<b>Nutzfläche:</b>	344,70 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	325.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Mag. Dr. Gert Andrieu**

Natureal - Immobilien Andrieu  
Hauptstraße 64  
8650 Kindberg

T +43 676 934 85 03

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





















## Objektbeschreibung

Zum VERKAUF gelangt eine wunderbare Liegenschaft in ST. BARBARA - Ortsteil VEITSCH.

Sie setzt sich aus einem sehr **hochwertig gestalteten Wohnbereich** im Erdgeschoß samt großzügigem **Wintergarten**, einem Grünbereich vor dem Haus und **hochwertigen Souterrain- und Lagerflächen** samt **überdachter Zufahrt** zusammen.

### AUFTEILUNG:

#### Wohnbereich:

1 Wohnküche, 1 Diele mit Homeoffice, 2 Schlafzimmer, 1 Bad inklusive WC. Von der Wohnküche ist ein großzügiger Wintergarten erreichbar.

Weiters ist eine **2. Wohneinheit** vorhanden. Sie setzt sich aus 1 Wohnzimmer, 2 Schlafzimmer, 1 Bad inklusive WC zusammen. (Eine separate Küche könnte geplant werden.)

Vor dem Haus befindet sich ein **gepflegter Garten** mit ausreichend **Parkmöglichkeit**.

#### Souterrain- und Lagerbereich:

Der großzügige **Souterrain- und Lagerbereich** ist über eine überdachte Zufahrt erreichbar. Auf dieser Ebene wäre der **Ausbau** für zusätzliche **Wohneinheiten** gegeben.

Dieser Bereich besteht derzeit aus:

Gesamt **8 Räumen**, **1 Heizraum** ausgestattet mit **Gas und Stückgut**, großzügige **Garagenflächen** und **Aufenthaltsbereich**. Auch von dieser Ebene ist ein **separater Garten** mit **überdachtem Sitzbereich** erreichbar. Von dort führt ein Aufgang zum **Wintergarten** des Wohnbereiches im Erdgeschoss.

#### Flächenberechnung auf der Basis der Bruttogrundfläche / Bruttogeschosßfläche:

Erdgeschoß: 173,95 m<sup>2</sup>

Keller: 170,75 m<sup>2</sup>

Überdachung Keller: 328,05 m<sup>2</sup>

Das Haus verfügt über eine **Solaranlage** mit **24 KW**.

**Für Fragen bin ich jederzeit erreichbar. - Dr. Gert Andrieu - 0676 93 48 503**

**Eine Besichtigung kann rasch organisiert werden.**

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://natureal.service.immo/registrieren/de) - <https://natureal.service.immo/registrieren/de>

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <5.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <4.500m

Kindergarten <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <1.000m

Polizei <6.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <5.500m

Bahnhof <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap