

## Attraktives Wohnhaus in ruhiger Lage!



**Immobiliennummer:** 35060  
**Ort / Region:** Stegersbach/Bad Waltersdorf  
**Kaufpreis (in Euro):** €199.000,-  
**Wohn- / Nutzfläche:** ca. 75 m<sup>2</sup>  
**Grundfläche:** ca. 314 m<sup>2</sup>  
**Vermittlungsvergütung:** 3 % zzgl. Ust

**Lage:**

Ruhelage

### Kurzbeschreibung

Dieses gemütliche und zugleich leistbare Reihenhaus bzw. diese Doppelhaushälfte vereint ländliche Ruhe

AWZ Immo-Invest GmbH & Co KG, A-4615 Holzhausen, Landstrasse 3, Telefon: +43 (0) 7243 - 58 6 34, Fax: +43 (0) 7243 - 57 4 52

Firmenbuch: FN 390088i, LG Wels, UID Nr.: ATU67697539, E-mail: [office@AWZ.at](mailto:office@AWZ.at), Homepage: [www.AWZ.at](http://www.AWZ.at)

AWZ verarbeitet personenbezogene Daten nach den datenschutzrechtlichen Bestimmungen. Weitergehende Informationen finden Sie unter [www.awz.at](http://www.awz.at) im Menüpunkt AGB & Datenschutz unter Datenschutz-Info-Zustimmung.

mit ausgezeichnete Infrastruktur.

### **Detailbeschreibung**

Highlights der Immobilie:

- Sofort bezugsfertig, gepflegter Gesamtzustand
- Durchdachte Raumaufteilung für komfortables Wohnen
- Großer, liebevoll angelegter Garten, perfekt zum Entspannen, Spielen oder für gesellige Stunden
- Unterkellert, zusätzlicher Raum für Lager, Hobby oder Werkstatt
- Ruhige Lage mit dennoch kurzer Anbindung an alle wichtigen Einrichtungen

Wohnen in bester Thermenlage:

Die Immobilie befindet sich inmitten der beliebten Thermenregion und liegt nur wenige Autominuten von Bad Waltersdorf, Bad Blumau und Stegersbach entfernt. Zahlreiche Kur-, Wellness- und Freizeitangebote befinden sich somit praktisch vor der Haustüre.

Golfliebhaber profitieren von mehreren hochwertigen Golfplätzen in unmittelbarer Umgebung.

Die sanfte Hügellandschaft der Oststeiermark bietet das ganze Jahr über vielfältige Möglichkeiten zum Wandern, Radfahren, Entspannen und Genießen - ein Wohnstandort mit außergewöhnlicher Lebensqualität.

Zustand und Nutzung:

Das Objekt präsentiert sich in sehr gepflegtem Zustand und eignet sich hervorragend als Haupt- oder Zweitwohnsitz.

Ein echtes Highlight ist der großzügige, liebevoll gestaltete Garten. Er bietet perfekten Raum zum Entspannen, Gärtnern oder für gesellige Stunden im Freien. Während Kinder ausreichend Platz zum Spielen finden, genießen Erwachsene eine ruhige Oase zum Abschalten.

Zusätzlich sorgt der vorhandene Keller für wertvollen Stauraum, ideal für eine kleine Werkstatt, einen Hobbyraum oder als praktisches Lager.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz

Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer trotz Aufklärung über die seit 1.12.2012 bestehende Vorlagepflicht und entsprechender Aufforderung bislang nicht vorgelegt.

Es gilt daher zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart.

Für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie übernehmen wir keine Gewähr oder Haftung.

### **Ausstattung**

2 Schlafzimmer, großes Bad, extra Toilette, Wohnzimmer mit Blick in den Garten, Garage und extra Stellplatz.

Baujahr ca. 1994 - Massivbau

EG:

Küche

WC

Wohnzimmer  
Abstellraum  
Vorraum

OG:  
2 Schlafzimmer  
großes Bad  
Keller ca. 38 m<sup>2</sup>  
Waschraum mit Waschmaschine, Trockner  
großer Lagerraum mit Tiefkühltruhe

**Zum Schutz unserer Auftraggeber versenden wir keine Pläne oder Unterlagen über das zu veräußernde Objekt vor einer Besichtigung!**

**Nähere Informationen und eine Besichtigung erhalten Sie gerne bei Herrn Herbert Bauer unter 0664 - 17 87 895.**

**Haben Sie eine Immobilie zu verkaufen,  
dann freue ich mich auf Ihre Kontaktaufnahme.**







