



#0005003547

## Einfamilienhaus in Einach

8862 Einach



Kaufpreis: 140.000,00 €  
Wohnfläche: 119,00 m<sup>2</sup>  
Zimmer: 5

### IHR BETREUER



Frank Leitgab  
Immobilienfachberatung  
Raiffeisen Immobilien Steiermark  
frank.leitgab@rlbstmk.at  
+43 664 855 02 44  
+43 3572 826 24





## BESCHREIBUNG

Dieses kostengünstige Haus könnte Ihr neues Zuhause in der idyllischen Gemeinde Stadl-Predlitz, im sonnigen und ruhigen Ortsteil Einach werden!

Das im Jahre 1960 erbaute Einfamilienhaus befindet sich auf einem ca. 1.000 m<sup>2</sup> großen Grundstück und bietet auf drei Ebenen genügend Platz für Ihre Familie.

Der Keller des Hauses befindet sich aufgrund der Hanglage südseitig über Terrain und ermöglicht dadurch auch die Zufahrt in die integrierte Garage.

### Ausstattung und Aufteilung:

Kellergeschoss mit 94,80 m<sup>2</sup>

Heizraum und Öl-Lager

Kellerraum

Vorraum

Dusche

WC

Zimmer 1

Zimmer 2

Eingangsbereich

Garage mit direkter Verbindung ins Haus

Erdgeschoss mit 82 m<sup>2</sup> + Wintergarten ca. 17 m<sup>2</sup>

Küche

Esszimmer mit Zugang zum Balkon

Wohnzimmer

Schlafzimmer

Bad

WC

Eingangsbereich und Vorraum

Obergeschoss mit 80 m<sup>2</sup> noch voll ausbaufähig mit Zugang zum Balkon.

Direkt an das Hauptgebäude wurde ein Nebengebäude in Holzbauweise als Lagerfläche und mit einer kleinen Werkstatt angebaut.

Zusätzlich wurde der Eingangsbereich auf der Nordseite großzügig überdacht und als Carport benutzt.

**Heizung:**

Das Haus wird über eine Öl-Zentralheizung beheizt, es wurde aber bereits der Fernwärmeanschluss im Heizraum vorbereitet und kann jederzeit fertiggestellt und in Betrieb genommen werden.

**Dacheindeckung: Eternit Dachplatten**

Das Haus weist insgesamt Sanierungsbedarf auf und ist das ideale Projekt für handwerklich begabte Käufer, die sich ihr Eigenheim kostengünstig gestalten möchten. Es ergeben sich vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung und Modernisierung! Angesichts der derzeit großzügigen Förderungen für Sanierungsmaßnahmen durch Bund und Land steht Ihnen ein breites Spektrum an finanzieller Unterstützung zur Verfügung. Unser erfahrenes Team steht Ihnen gerne in allen Belangen der Sanierungsförderung und Abwicklung mit Kompetenz und Expertise zur Seite!

Die Immobilie eignet sich sowohl als Hauptwohnsitz als auch als Zweitwohnsitz für alle, die diese Region als Urlaubs- und Freizeitparadies schätzen.

Nützen Sie diese Gelegenheit um Ihren Wohntraum zu verwirklichen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!



## AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

### EIGENSCHAFTEN



Objektkategorie	Haus
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Alleineigentum
Baujahr	1960
Stellplätze	Garage, Carport

### FLÄCHEN

Wohnfläche	ca. 119 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche	178,00 m <sup>2</sup>
Grundfläche	1.000,00 m <sup>2</sup>
Rohdachbodenfläche	ca. 80 m <sup>2</sup>
Kellerfläche	ca. 59 m <sup>2</sup>
Balkonfläche	ca. 17 m <sup>2</sup>

### ENERGIEAUSWEIS

#### *Vorhanden*

Ausstellungsdatum	22.06.2024
Gültig bis	21.06.2034
HWB-Wert (KWh/m <sup>2</sup> /a)	461,00
HWB Klasse	 <b>G</b>
fGEE Wert	3,63
fGEE Klasse	 <b>F</b>

### AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	5
Etagen	3
Bäder	2
Toiletten	2
Schlafzimmer	2
Balkone	1

**KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN****BASISKOSTEN**

Kaufpreis	140.000,00 €
-----------	--------------

**GESAMTKOSTEN**

Gesamtkaufpreis	140.000,00 €
-----------------	--------------

Kaufprovision	3% zzgl. 20% USt.
---------------	-------------------

**NEBENKOSTEN**

Vertragserrichtung	lt. Tarif Vertragserrichter
--------------------	--------------------------------

Grunderwerbsteuer	3,5%
-------------------	------

Grundbucheintragung	1,1%
---------------------	------



## LAGE UND UMGEBUNG

Der Ortsteil Einach in der Gemeinde Stadl-Predlitz bietet eine malerische Umgebung und ist der ideale Ausgangspunkt für alle, die Aktivitäten in der Natur lieben.

Die nahe gelegene Bezirkshauptstadt Murau erreichen Sie in ca. 15 Autominuten. Murau bietet Ihnen jegliche Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Fachmärkte, Ärzte, Apotheke, Geldinstitute uvm. Darüber hinaus erwarten Sie mehrere gemütliche Kaffeehäuser und Restaurants sowohl mit traditioneller als auch gehobener Küche!

In der näheren Umgebung finden Sie zahlreiche Freizeitmöglichkeiten im Winter wie im Sommer sowie ein abwechslungsreiches Kulturangebot!

Wintersportbegeisterte können am nahe gelegenen Kreischberg (ca. 13 km), auf der Turrach (ca. 22 km), am Katschberg (ca. 33 km) am Lachtal (ca. 45 km), auf der Grebenzen (ca. 42 km) oder in einem der kleineren Schigebiete in der Umgebung ihre Spuren in den Schnee ziehen.

In der warmen Jahreszeit sorgen zahlreiche markierte Wanderwege jeglichen Schwierigkeitsgrades, Mountainbike-Strecken, Badeseen, Freibäder, Kletterparks und viele Veranstaltungen sowie Brauchtumsfeste für Abwechslung. Golf-Begeisterte können Ihr Handicap am GC Murau-Kreischberg (ca. 15 km), am GC Lungau/Katschberg (ca. 26 km) oder am GC Grebenzen - Mariahof (ca. 40 km) verbessern.

## INFRASTRUKTUR

### Einkauf

< 500m: Pekomo Textilhandel Og

< 1km: Kay Günther Rautner

Apolloner Alexandra Zur Blume Blumen

Nah & Frisch

Em Möbel

### Gesundheit

< 1km: Dr. Johann Reichsthaler

Dr. Peter Rosian

### Sonstiges



Autohaus Prodingner

Raiffeisen Bank

A1

#### Bildung

Volksschule

Kindergarten

Neue Mittelschule

Volksschule

#### Kultur & Freizeit

Montanmuseum Holz und Eisen in Turrach

Fußballplatz Stadl an der Mur

#### Gaststätten

Landcafe & Restaurant

#### Tourismus

Camping da Bräuhauser





GALERIE









LINKS UND DOWNLOADS





[Detailinformationen](#)

[Grundriss KG](#)

[Grundriss EG](#)

[GIS-Luftbild](#)

[googlemaps-Luftbild](#)

[Rund um Stadl-Predlitz](#)

[Erlebnisregion Murau](#)

[Wander- und Skigebiet Turracher Höhe](#)

[Wander- und Skigebiet Kreischberg](#)

[Wander- und Skigebiet Lachtal](#)

[Wander- und Skigebiet Grebenzen](#)

[Golfclub Murau-Kreischberg](#)

[Golfclub Grebenzen Mariahof](#)

