



#0005003547

## Einfamilienhaus in Einach

8862 Einach



Purchase price: 140.000,00 €

Living Area: 119,00 m<sup>2</sup>

Rooms: 5

### YOUR CUSTODIAN



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





## DESCRIPTION

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!



## FITTINGS AND PROPERTIES

### PROPERTIES



Category	House
Usage Type	Living
Sales Type	Buy
Form of ownership	Sole ownership
Year of construction	1960
Car Spaces	Garage, Carport

### AREAS

Living Area	ca. 119 sqm
Total Area	178,00 sqm
Base Area	1.000,00 sqm
Undeveloped Attic Area	ca. 80 sqm
Cellar Area	ca. 59 sqm
Balcony Area	ca. 17 sqm

## ENERGY CERTIFICATE

### *Available*

Energy Certificate Date	22.06.2024
Valid until	21.06.2034
HWB-Value (KWh/m <sup>2</sup> /a)	461,00
HWB Class	 <b>G</b>
fGEE Value	3,63
fGEE Class	 <b>F</b>

## SEGMENTATION

Total Rooms	5
Floors	3
Bathrooms	2
Toilets	2
Bedrooms	2
Balconies	1

**PRICES AND FINANCIAL INFORMATION****BASE PRICES**

Unit Buy Price	140.000,00 €
----------------	--------------

**TOTAL**

Total buy price	140.000,00 €
-----------------	--------------

Commission Buy	3% plus 20% VAT
----------------	-----------------

**SIDECOSTS**

Costs for contract	lt. Tarif Vertragserrichter
--------------------	--------------------------------

Purchase tax percent	3,5%
----------------------	------

Land register entry percent	1,1%
-----------------------------	------



## INFRASTRUCTURE AND SURROUNDING

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.

## INFRASTRUCTURE

### Shopping

< 500m: Pekomo Textilhandel Og

< 1km: Kay Günther Rautner

Apolloner Alexandra Zur Blume Blumen

Nah & Frisch

Em Möbel

### Health

< 1km: Dr. Johann Reichsthaler

Dr. Peter Rosian

### Other



Autohaus Prodingner

Raiffeisen Bank

A1

#### Education

Volksschule

Kindergarten

Neue Mittelschule

Volksschule

#### Recreation

Montanmuseum Holz und Eisen in Turrach

Fußballplatz Stadl an der Mur

#### Gastronomy

Landcafe & Restaurant

#### Tourism

Camping da Bräuhauser





GALLERY









LINKS AND DOWNLOADS





[More information](#)

[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](#)

