

# Exposé

## Landhaus in Waldbach-Mönichwald

**Südlage in den Alpen, Österreich: Wohnhaus mit  
Tourismus-Option, traumhafter Blick, Ski/Wandergebiet**



Objekt-Nr. OM-469563

**Landhaus**

Verkauf: **780.000 €**

Hochwechsellifte  
8252 Waldbach-Mönichwald  
Steiermark  
Österreich

Baujahr	1992	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	1.367,00 m <sup>2</sup>	Zustand	renoviert
Etagen	2	Badezimmer	4
Zimmer	14,00	Garagen	1
Wohnfläche	453,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	10
Nutzfläche	500,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Öl		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die Lage dieses Hauses mitten in der Natur, lässt Sie von 1050m Richtung Süden blicken. Leben bedeutet Freiheit und Gesundheit für Sie und Ihre Familie auf 453 m2 Wohnfläche (ca. 490 m2 Nutzfläche). Sollten Sie ebenso Tourismus als Möglichkeit erwägen: Mit 14 voll ausgestatteten Zimmern und 2 Studios besteht die Möglichkeit das Haus und ihr Leben bequem selbst mit wenigen Stunden Arbeit pro Tag zu finanzieren.

Das Internetangebot und Stammkunden gibt es bereits. Öffnet man Zeitfenster auf den Buchungsplattformen läuft es aufgrund des langjährigen Bestehens und der tollen Lage flüssig. Diese Zeitfenster sind jene die Sie sich aussuchen: Nur an den Wochenenden, in der Saison (Ski-Fahren und Wandern vor der Tür) oder ganzjährig.

AirBnB mit 5/5 Sternen, Booking.com mit 9,4 von 10 Punkten = Booking Auszeichnung

### Raumaufteilung

Sie und Ihre Familie (oder wen auch immer Sie für diesen schönen Bereich vorgesehen haben) leben gänzlich ungestört im obersten Stockwerk auf 180 m2 mit Panorama-Glasfront und großen Fenster-Flächen im zentralen Studio über 100 m2. Dieser Bereich ist belagsfertig.

Im Bereich der Haus-Mitte finden sich Touristenzimmer in Vollausstattung, die sich ein Badezimmer und WC teilen. Die Zimmer sind in einem Zeitreise-Konzept entworfen: Die biedereren 60er, der James Bond der 70er, das Wolkige der 80er und ein Familienzimmer der 2000er. Die meisten davon mit eigenem Balkonabschnitt

Ein hervorzuhobender Raum ist die neuwertige Ewe-Küche, mit hochwertigen Miele-Geräten, echter Versace-Tapete und acht Lichtzonen, sodass der Sternengranit jederzeit funkelt.

Das Gartengeschoß hat zwei Studios mit eigenen Badezimmern: eine Hommage an den 2000er Stil (Gartenstudio) und ein Rosenstudio im Englischen Stil mit Gimmicks wie Messing-Armaturen. Der Zugang erfolgt jeweils durch ein Code-Schloss, damit die Gäste des Hauses ungestört kommen und gehen können.

Der Garten auf dem Hochwechsel ist ob der Lage der Liebling der Bewohner:innen und Besucher:innen: Im Winter mit Mini-Holzofen bei Glühwein auf der Sonnenliege und im Sommer als Panorama-Frühstücks-Terrasse mit BBQ-Möglichkeit. Abends erzählt man sich gerne eine Geschichte am Lagerfeuer.

### Für Kaufinteressierte weitere Daten

- 453m2 Wohnfläche + ca. 40 m2 großzügiger Garage und Abstellraum, leicht versorgbare 1300 m2 Grünfläche mit Eigengarten
- Wintersicher mit einer Zufahrt, die von der Gemeinde weitreichend serviciert wird
- Genügend Parkplätze
- Gasthof 100m, Hütte 500m, 3-Sterne-Hotel 500m
- Skifahren und Wandern vor der eigenen Haustür
- Das Haus ist renoviert und in gutem Zustand
- Eigene Quelle, Ortswasserleitung, Photovoltaik und alle Anschlüsse – Unabhängigkeit pur.

Eigennutzung oder auch mit Tourismusbetrieb, dann wenn du es willst.

Achtung Neueinsteiger:innen mit 4 Stunden pro Tag das eigene Leben und das Haus finanzieren?

Wir zeigen dir, wie es gehen kann.

Versorgung in unmittelbarer Umgebung

Wirt und Bauern (auch Tabakwaren) zur Versorgung mit gesundem Gemüse, Fisch, Fleisch, etc.

Ebenso vor der Tür: Skilift Hochwechsellifte Mönichwald

Wanderwege des Alpenvereins, die Peter Rosegger mit liebevollen Worten beschreibt

Regio-Taxi in Sichtweite, das günstige Fahrten und Besorgungen erledigt.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Parkett, Laminat, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Sonstiges

Betriebskosten inkl. Heizung € 250 pro Monat (inkl. Photovoltaik)

## Lage

Für Kinder

Sehr kinderfreundliche Gemeinde! Kindergarten & Volksschule im Ort

Weitere Gasthöfe, Hütten, Cafés und Weinlokale im Umkreis von 4–6 km

Innerhalb von 10 km

Supermarkt, Fleischer, Bäckerei, Tankstelle

Arzt, Zahnarzt, Apotheke und Krankenhaus

Etc.

Noch mehr Sport und Freizeit

Badensee im Ort Mönichwald mit Alpenquellwasser

Kernstockmuseum Festenburg

Schwimmbad/Therme in Rettenegg

Skilifte in St. Jakob im Walde

Brandneuer Radmotorik-Park in Waldbach

5 verschiedene Mountainbiketouren rund um den Hochwechsel, sowie einfacher Zugang zu den Wexl-Trails

Ausgewiesener Zugang zu Joglland-Roas (Mönichwald) und Wanderrouten

Ruhe pur in gesunder Luft ohne Zecken, Wespen, Gelsen auf 1050m!

Im grünen Herzen Österreichs: Graz und Wien sind in ca. 1 bis 1,5 Stunden erreichbar

Der Hochwechsel (die Tourismus-Gemeinde Mönichwald) wird ganzjährig von Touristen besucht: Ski- und Snowboard, Wandern, Pilzsuche, Biken, Kultur & Kulinarik etc.

Tourismusverband „Joglland-Waldheimat“.

Die Waldheimat, die Peter Rosegger in Gedichten beschreibt liegt im Schmiedviertel in der Gemeinde Waldbach-Mönichwald in der Steiermark.

Für Fragen stehen wir gerne zur Verfügung, wir freuen uns über jeden Kontakt.

### **Infrastruktur:**

Lebensmittel-Discount, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Energieausweis vorhanden
Energieträger	Öl
Baujahr	1992
HWB Energieklasse	C
fGEE Energieklasse	C

## HWB Energieklasse

A++	A+	A	B	C	D	E	F	G
-----	----	---	---	---	---	---	---	---

## fGEE Energieklasse

A++	A+	A	B	C	D	E	F	G
-----	----	---	---	---	---	---	---	---

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

Awarded to

**Reich an Himmel -  
Himmelsreich -  
Villa in den Bergen  
auf 1050m**

**Booking.com**

Traveller Review Awards

**9,4**  
out of 10



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



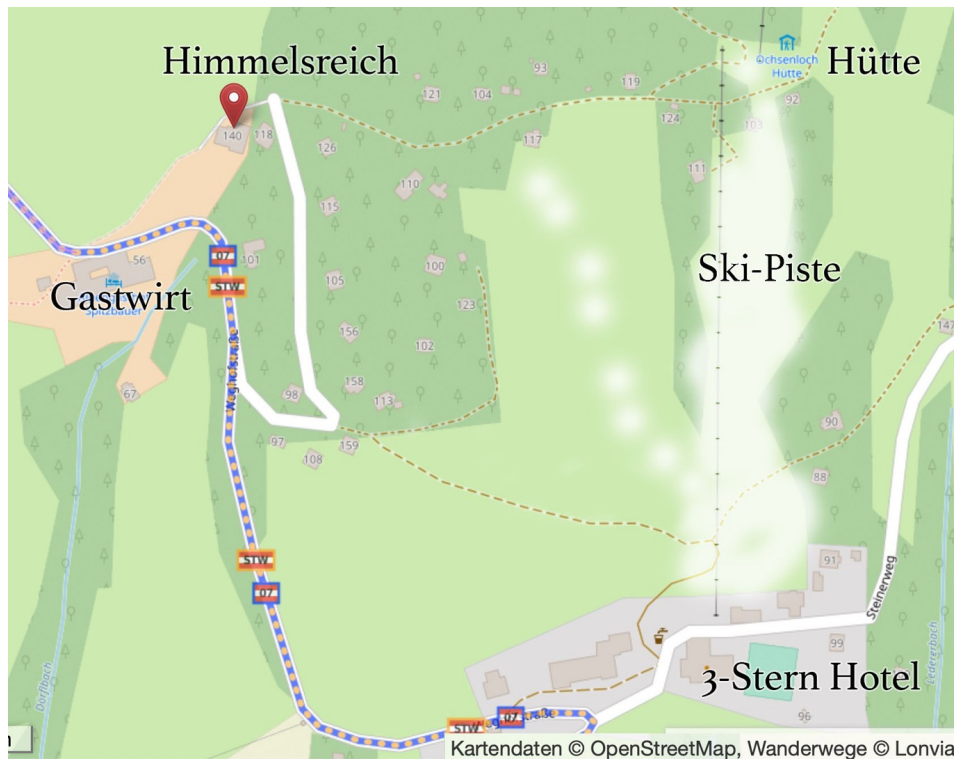
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

