



Sonnige Familienresidenz
mit traumhaftem
Bergpanorama –
großzügiges Wohnen in
Ardning

Grundstücksfläche 756 m²

Gesamt Nutzfläche ca. 350 m²





In herrlicher, sonniger Südhanglage von Ardning erwartet Sie dieses gepflegte Einfamilienhaus mit beeindruckendem Panoramablick auf die umliegende Bergwelt. Die Kombination aus großzügiger Raumgestaltung, außergewöhnlicher Architektur, moderner Haustechnik und liebevoll angelegten Außenbereichen macht diese Immobilie zu einem besonderen Rückzugsort für Menschen, die Ruhe, Komfort und Lebensqualität schätzen.

Das 1997 in Massivbauweise errichtete Wohnhaus bietet ca. 183 m² Wohnfläche, zusätzliche ca. 95 m² Kellerfläche, 13,5 m² Hobbyraum, 2 Garagen für 4 Autos sowie großzügige Terrassen- und Außenbereiche auf einem 756 m² großen Grundstück.



Ein Zuhause mit Weitblick – lichtdurchflutet, großzügig und eingebettet in die wunderschöne Natur der Steiermark.





7 Zimmer | davon 3 oder 4 Schlafzimmer | 2 Badezimmer | 3 WC

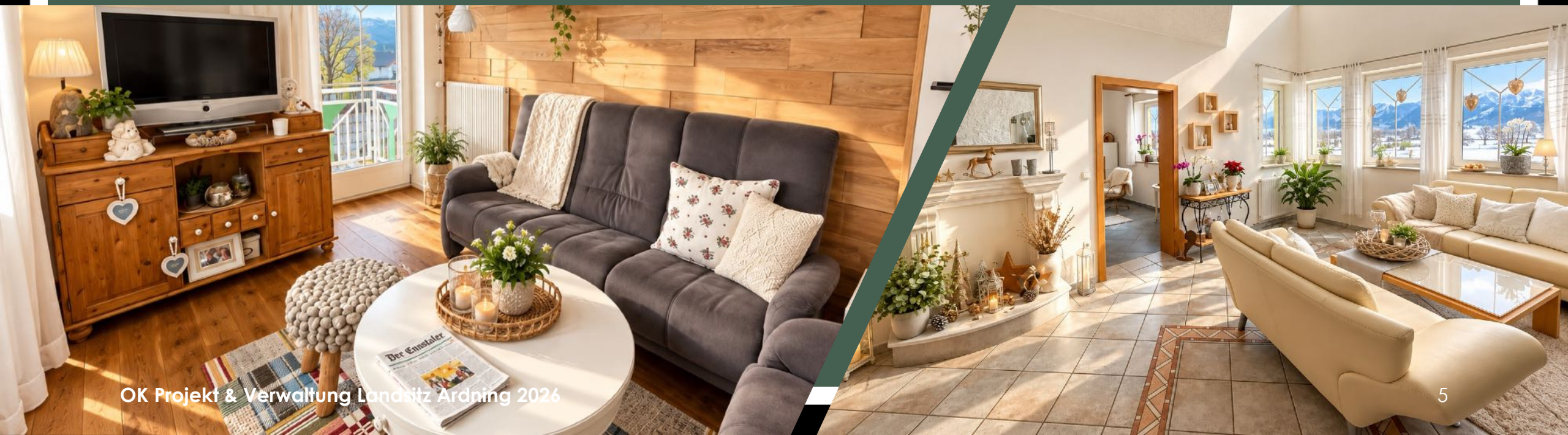
Wohnen mit Licht, Raum und Atmosphäre

Das Herzstück des Hauses bildet der beeindruckende, lichtdurchflutete Wohnbereich mit seiner außergewöhnlichen Raumhöhe und der offenen Galerie. Großzügige Fensterflächen eröffnen einen wunderschönen Blick auf die Berglandschaft und schaffen eine helle, freundliche Wohnatmosphäre.

Der Wohnbereich bietet ausreichend Platz für gemütliche Stunden mit der Familie und gesellige Abende mit Freunden. Ein weiterer Wohnbereich mit TV-Nische ergänzt das Raumangebot und schafft zusätzliche Rückzugsmöglichkeiten.

Die geschmackvolle Kombination aus hellen Oberflächen, natürlichen Materialien und warmen Holzelementen verleiht dem Haus seinen individuellen Charakter.

Das separate Esszimmer bietet einen angenehmen Rahmen für gemeinsame Mahlzeiten. Die funktional ausgestattete Küche mit hochwertigen Einbaugeräten wird durch einen praktischen Hauswirtschaftsbereich und Speisemöglichkeiten ergänzt.





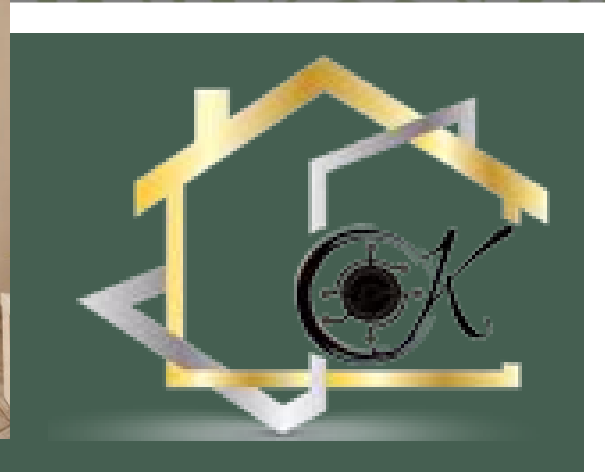
Großzügige Raumaufteilung für die ganze Familie

Mit insgesamt sieben Zimmern, darunter vier Schlafzimmer, bietet das Haus vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für Familien, Gäste oder das Arbeiten von zu Hause.

Ein Hobbyraum sowie die helle Galerie schaffen zusätzliche Freiräume für individuelle Wohnideen.

Zwei Badezimmer, die 2018 saniert wurden, sowie insgesamt drei WCs sorgen für angenehmen Wohnkomfort.

Besonders hervorzuheben ist der Wellnessbereich mit großzügiger Whirlpool-Badewanne – ein schöner Ort, um nach einem aktiven Tag in der Natur zu entspannen.









Sonniger Garten und Terrassen mit herrlicher Aussicht

Die nach Süden ausgerichtete Hanglage ermöglicht einen wunderschönen Blick über die grünen Wiesen bis zu den umliegenden Bergen.

Der liebevoll gestaltete Garten mit gepflegten Grünflächen, Bepflanzungen und einem Biotop lädt zum Entspannen und Genießen ein.

Großzügige Terrassen- und Außenbereiche mit insgesamt rund 70 m² bieten Platz für sonnige Frühstücke, gemütliche Sommerabende und gesellige Stunden im Freien.

Hier genießen Sie Privatsphäre, Naturverbundenheit und ein außergewöhnlich schönes Panorama.



Durchdachte Technik und großzügige Garagen

Auch technisch überzeugt die Immobilie mit zahlreichen Ausstattungsmerkmalen:

- Massivbauweise, Baujahr 1997
- Zubau und Edelstahl-Wasserleitungsinstallationen aus 2009
- Erneuerung bzw. Gestaltung der Außenanlagen 2019
- Photovoltaikanlage mit 6 kWp und Batteriespeicher, installiert 2016
- Ölheizung und Wärmepumpe
- Radiatoren und Fußbodenheizung
- Alarmanlage und Zentralstaubsaugeranlage
- Zwei großzügige Doppelgaragen
- Zusätzliche überdachte Stellplatzmöglichkeiten
- Beheizbare Einfahrt
- Voll unterkellertes Wohnhaus

Die Garagen- und Nebenflächen bieten viel Platz für Fahrzeuge, Sportgeräte, Fahrräder und weitere Hobbys.



Schnitt A-A
M 1:100



Ansicht Ost
M 1:100



Ansicht Nord
M 1:100





Ein Zuhause zum Verlieben – Licht, Ruhe und herrlicher Panoramablick

Wohnen in Ardning – Natur genießen und dennoch gut angebunden sein

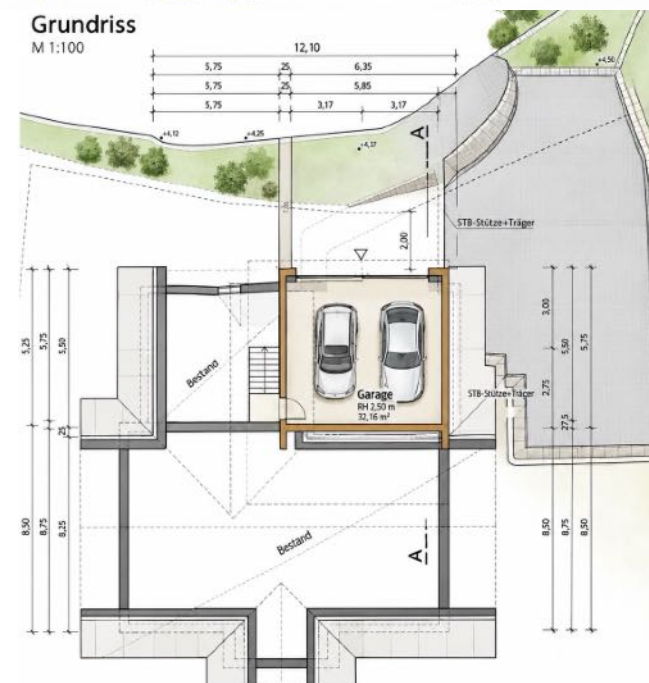
Ardning liegt inmitten der reizvollen Berglandschaft der Obersteiermark und bietet eine attraktive Kombination aus ländlicher Ruhe, Naturerlebnis und guter Erreichbarkeit.

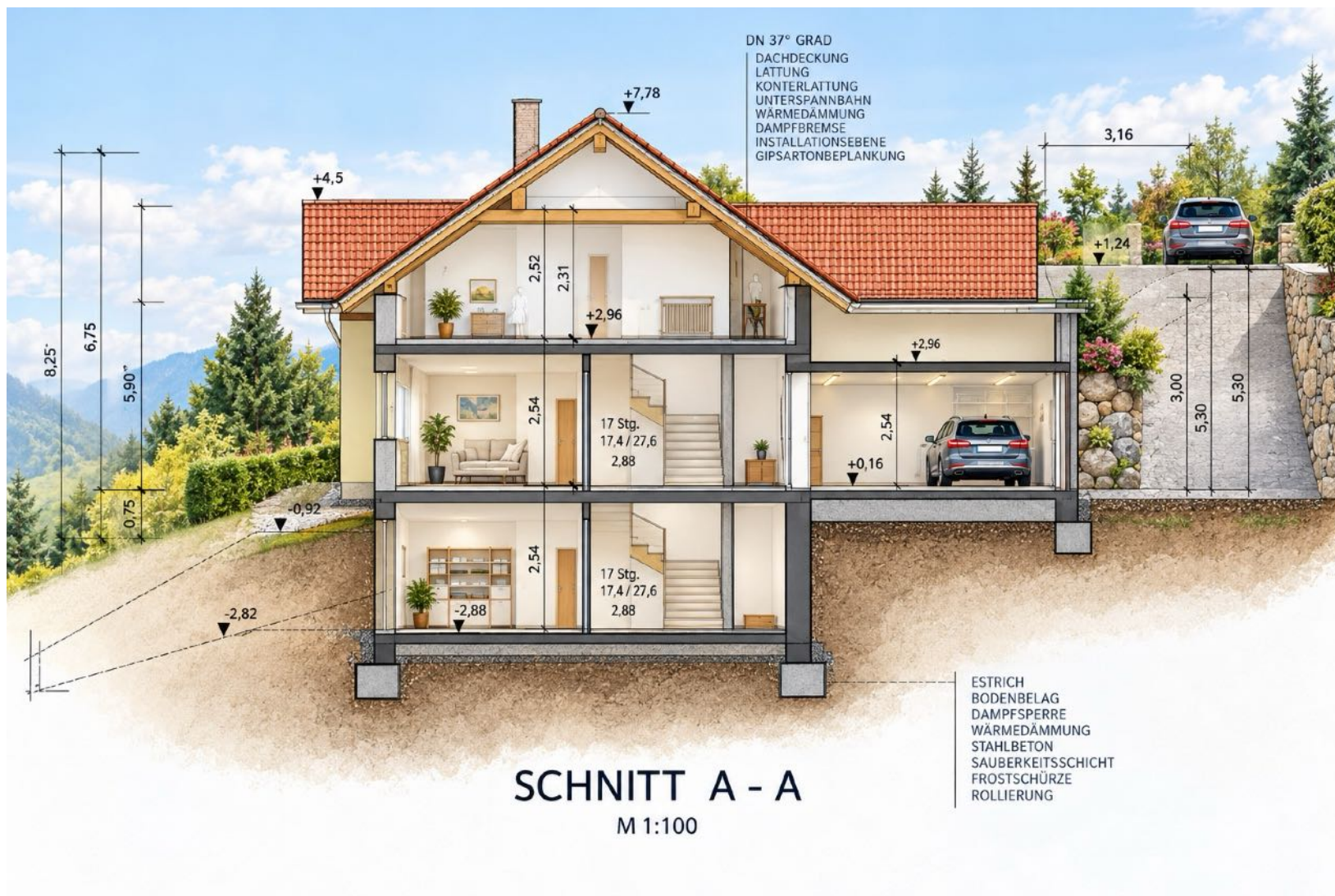
Die Umgebung ist geprägt von weitläufigen Wiesen, Wäldern und einer beeindruckenden alpinen Kulisse. Wanderungen, Radtouren und zahlreiche Freizeitmöglichkeiten in der Natur beginnen praktisch vor der Haustür.

Die nahegelegenen Orte Admont und Liezen ergänzen die ruhige Wohnlage durch Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Schulen und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Ungefähre Fahrzeiten laut bisherigen Objektangaben:

- Admont: ca. 3–5 Minuten
- Liezen: ca. 5–10 Minuten

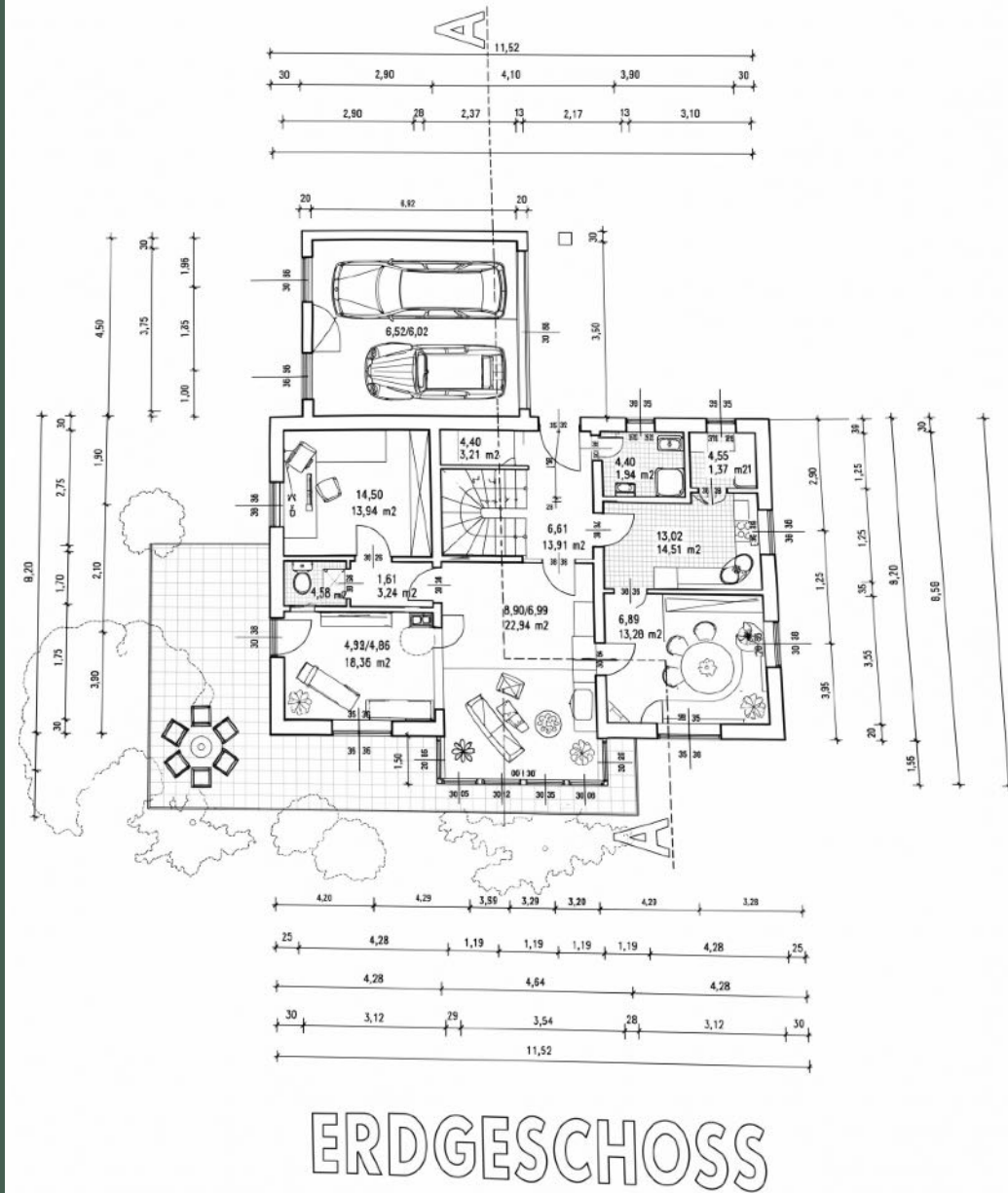


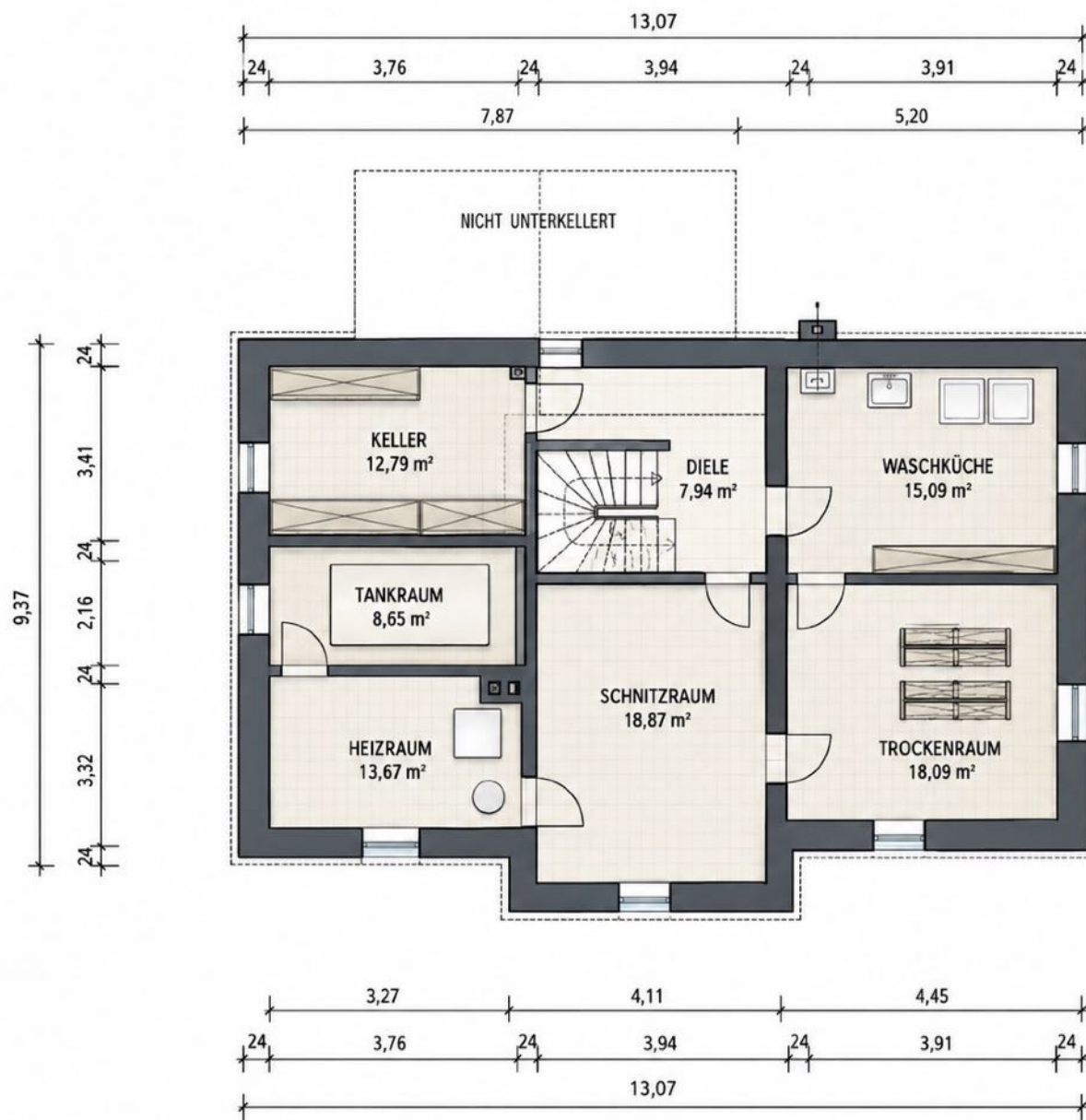


Merkmal	Angabe
Standort	8904 Ardnig, Steiermark
Objektyp	Einfamilienhaus
Baujahr	1997
Wohnfläche	ca. 183 m ²
Kellerfläche	ca. 95 m ²
Grundstück	756 m ²
Zimmer	7
Schlafzimmer	3 - 4
Badezimmer	2
WC	3
Gesamt Nutzflächen	ca. 350 m ²
Garagen	2 Doppelgaragen
Energiekennzahl HWB	90,2 kWh/m ² a
fGEE	0,97



Dachgeschoss M 1:100





KELLERGESCHOSS





Wir freuen uns auf Ihre Anfrage
und vereinbaren gerne einen individuellen Besichtigungstermin.



- **Preis: € 660.000**
- Der angegebene Kaufpreis versteht sich ohne bewegliche Möbel, Einrichtungsgegenstände und Dekoration.
 - **Nebenkosten:**
 - Grunderwerbsteuer: 3.5 %
 - Grundbucheintragungsgebühr (Eigentumsrecht): 1.1%
 - Kosten der Vertragserrichtung und grundbücherlichen Durchführung sowie Barauslagen für Beglaubigungen und Stempelgebühren nach Vereinbarung.
 - Maklerprovision: 3 % zzgl. gesetzlicher MwSt.

☎ Kontaktieren Sie uns gerne für Details
oder eine Besichtigung:

- OK Projekt & Verwaltung GmbH
- Tel.: +436766881242
- E-Mail: office@ok-pv.com