

Traumhaftes Zweifamilienhaus, Wohnen in herrlicher Umgebung!

Ansprechperson

Name: Anton Eibensteiner
Telefon: +43 699 / 1888 9888
EMail: ae@vitales-wohnen.at



Objektdaten

Objektnummer: 1760/140
Adresse: Neunkirchen; 2732 Höflein an der Hohen Wand
Nähe: Hohe Wand
Baujahr: ca. 1974
Energieausweis: liegt vor
HWB: 148
Fläche: ca. 400 m²
Grundstück: ca. 1.252 m²
Zimmeranzahl: 7
Heizung: Stückholz (=Holzscheit), Kachelofen, Pellets, Zentralheizung

Preise

Kaufpreis: € 449.000,00
Provision Kauf: 3.0% plus 20.0% USt.

Traumhaftes Zweifamilienhaus, Wohnen auf hohem Niveau in herrlicher Umgebung!

Im wunderschönen Schneebergland mit seiner reinen Luft, der Vielfalt an Freizeitaktivitäten, kulturellen Besonderheiten, Genüssen und Erholung.

Wenn man die Gemütlichkeit, Möglichkeiten, das Umfeld und die gute Erreichbarkeit sowohl öffentlich als auch mit dem Auto zusammenfassen müsste, käme man zu folgendem Schluss:

Diese Immobilie hat ein großes Potential mit ihren vielen Möglichkeiten.

Angeschlossen an das Haus ist eine große Garage für 2 PKW's, vor dem Haus befinden sich auch zahlreiche Parkplätze.

Grundstück: ca. 1.252 m²

Die Wohnnutzfläche beträgt ca. 400 m², wobei das EG derzeit als Geschäftsfläche verwendet wird. Man könnte sehr das EG in eine eigene Wohnung umwandeln.

Monatliche Betriebskosten: ca. Euro 180,-

Wohnfläche EG: ca. 230 m² derzeit als Geschäft genutzt

2 Eingänge mit Windfang

großer Geschäftsraum

großes Büro/als Schlafzimmer nutzbar

kleineres Büro/ als Schlafzimmer nutzbar

2 WC

Kleines Bad
großer Hobbyraum/Fitnessraum
Archiv
große Diele
Waschraum
Bereich für Sauna
Umkleideraum

Wohnfläche OG: ca. 185 m²

großes Wohnzimmer mit Essbereich und Wohnküche
4 Schlafzimmer
großzügige Diele
Badezimmer
WC
Abstellraum
großer Balkon, begehbar vom Wohnzimmer und den beiden Schlafzimmern

Keller:

Heizraum
Pellets-Lagerraum mit Saugsonden
Pufferspeicher
Hobbyraum ca. 30m²
Ehemaliger Poolbereich samt Gang (keine volle Stehhöhe, nicht nutzbar)

Beheizt wird das Haus mit einer leistungsstarken neu errichteten Pelletsheizung, die Böden speziell im OG sind teilweise verfliest oder mit einem sehr schönen Parkett verlegt.

Dieses Baumeisterhaus wurde von einem sehr erfahrenen und kompetenten Baumeister in Ziegelbauweise errichtet. Es befindet sich in Gegend Nähe zu Kindergarten und Volksschule mit Blick auf die Hohe Wand. Das Haus könnte aufgrund seiner Räumlichkeiten als großzügiges Einfamilienhaus, Zweifamilienhaus oder als gediegener Wohnbereich im OG und im EG mit einem Geschäftslokal und Büros genutzt werden.

Da sich früher im Erdgeschoss ein Pool befunden hat, könnte auch dies mit Umbauarbeiten wieder angedacht werden. Eine Mulde im Keller gibt es dafür.

Das Erdgeschoss könnte auch zur Arztpraxis oder zu einem Friseurgeschäft umfunktioniert werden.

Im Ort gibt es einen Nahversorger, im Nachbarort gibt es eine Trafik, einen Bäcker, Billa, eine Fleischhauerei, einen Gemeindefarmer, ein Postamt sowie zahlreiche Handwerker. Zur Bahnhaltestelle gelangt man zu Fuß in einigen Minuten.

Im gesamten Anwesen wurden alle Fenster, Eingangstüren sowie das Garagentor erneuert.

Auch ein großer Teil der Wasserleitungen im Haus wurde erneuert. Kleinere Behübschungsarbeiten wurden noch nicht fertig gestellt.

Beheizt wird das Haus mit einer leistungsstarken neu errichteten Pelletsheizung, die Böden sind teilweise verfliest, im Obergeschoß wurde in den Schlafzimmern und im Arbeitszimmer ein sehr schönes Parkett verlegt.

Die gesamte Küche wurde sehr aufwendig und ansprechend erneuert.

Der Wohn-Ess und Küchenbereich wurde zu einer sehr gemütlichen Augenweide umfunktioniert.

Vom Essbereich sehen Sie herrlich auf die Hohe Wand, vom Wohnbereich sehen Sie auf die Wallfahrtskirche Maria Kirchbüchl.

Schon alleine der großzügige und gediegene Wohnbereich im OG lässt wenige Wünsche offen. Machen Sie sich selbst ein Bild.

Verkehrsanbindung:

Bahnstation im Ort, Fahrzeit nach Wiener Neustadt Bahnhof ca. 28 Minuten.

Sehr gute Anbindung nach Wien Meidling oder Wien Hauptbahnhof.

Infrastruktur:

Kindergarten, Volksschule, Musikvolksschule und Greissler in zwei Minuten zu Fuß erreichbar, Höhere Schulen in Wiener Neustadt, Ärzte, Apotheke, Supermarkt und weitere Einkaufsmöglichkeiten in ca. 3-5 Minuten mit dem Auto erreichbar.

Top-Wirte bieten im näheren Umfeld köstliche Speisen aus regionalen Produkten, auch die vielen Heurigen im Umfeld sind einen Besuch wert.

Auch die feinsten Produkte erhalten Sie im näheren Umfeld: Vom fangfrischen Eismeersaibling, über Gänse, Enten, Beef vom Angus Rind, ausgezeichnete Emmerberger Rauchschinken, Kaiser Gin, bis hin zu den edelsten Destillaten. Mit diesen Produkten werden teilweise Hauben-Lokale, Top-Hotels und ausgewählte Delikatessenläden beliefert.

Freizeitgestaltung:

Die idyllische Gegend um Schneeberg und Hohe Wand bietet eine schier unendliche Vielfalt an Genüssen, Freizeitaktivitäten, Erholung und kulturellen Besonderheiten, genießen Sie das Wanderparadies Schneebergländ, die schönsten Ausflugsziele oder die Kunst- & Kulturbetriebe sowie viele Sportmöglichkeiten wie: Radfahren, Klettern, Tourengehen, Joggen, Reiten, Tennis,

Langlaufen, Schneebesselsbahn, Mountainbiking, Paragleiten oder etwas sanfter z.B. Heilsames Singen, spazieren gehen, Seifen rühren. Speziell in der Adventzeit können Sie als besonderes Highlight den Besuch der Adventmeile in Höflein genießen.

Allgemeines:

Der Schneeberg mit seinen 2076m ist in ca. 20 Minuten erreichbar und ein Paradies für Bergfreunde und Erholungssuche.

Genießen Sie ein Umfeld wo andere Menschen Urlaub machen. Das milde Reizklima, der Berg, die herrliche Umgebung haben von jeher Menschen angezogen wie Kaiser, Wissenschaftler, Dichter, Fabrikanten und Musiker. (z.B. Kaiser Franz Josef, Friedrich Gauermann, Ferdinand Raimund und andere).

Kaufpreis: Euro 449.000,--

Das Angebot ist freibleibend und unverbindlich, Irrtum und Fehler vorbehalten.

Für weitere Fragen und/oder einen Besichtigungstermin steht Ihnen gerne Herr **Ing. Anton Eibensteiner** unter **0699/ 18 88 98 88** oder unter **ae@vitalis-wohnen.at** zur Verfügung.

Wir sind als Doppelmakler tätig, d.h. wir vertreten sowohl Verkäufer als auch Käufer.

Wir machen darauf aufmerksam, daß wir Anfragen ausnahmslos nur beantworten, wenn Sie uns Ihren vollständigen Namen, Ihre Adresse und Ihre Telefonnummer bekannt geben.

Kauf zzgl. Kaufnebenkosten gem. Merkblatt der Fachgruppe der Immobilien- und Vermögenstreuhänder.

Energiedaten: HWB: 148 kWh/m²a

Weitere Bilder



OG_0975



OG_0978



OG_120318



OG_120319



OG_120315



OG_2



OG_1011



OG_4



OG_3



OG_0942



OG_0960



OG_0887



0895



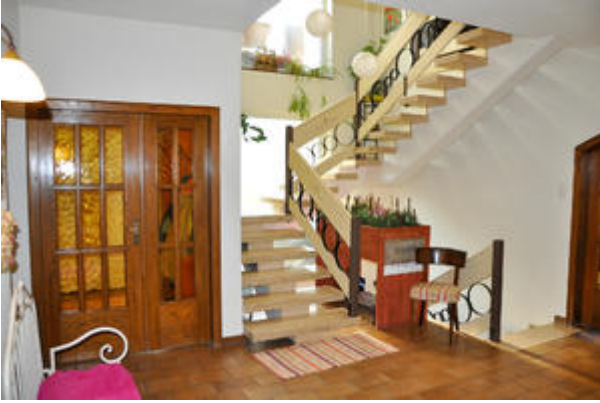
OG_0908



OG_0913



EG_1021



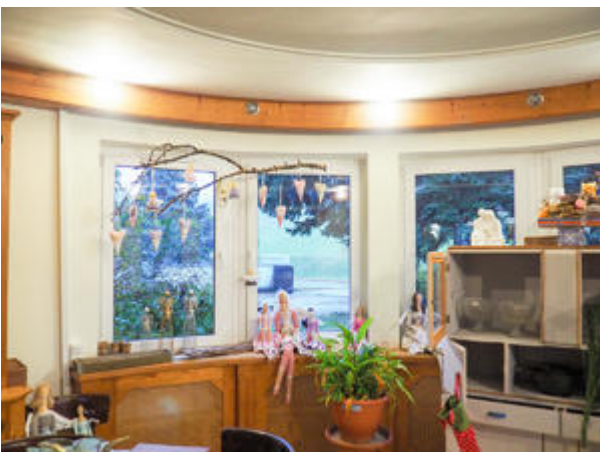
EG_1023



1025



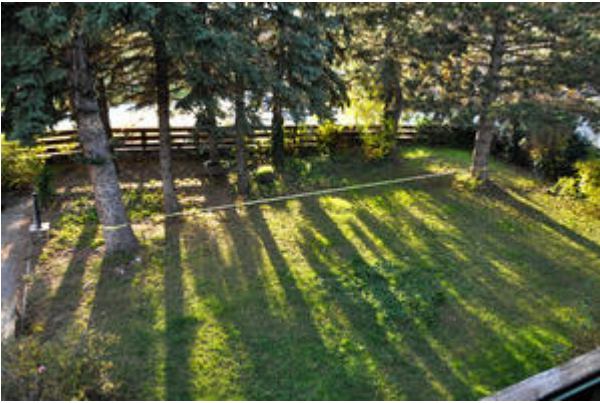
EG_120309



EG_120313



EG_120312



0929



0924



0923



0915



KG_220405



KG_220404



KG_220406



220407



220408