

Gediegenes Landhaus Nähe Wiener Neustadt und Wien als Anlegerobjekt!

Ansprechperson

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



Objektdaten

Objektnummer: 1760/145
Adresse: Neunkirchen; 2732 Höflein an der Hohen Wand
Nähe: Hohe Wand
Baujahr: ca. 1974
Energieausweis: liegt vor
HWB: 148
Fläche: ca. 310 m²
Grundstück: ca. 1.252 m²
Zimmeranzahl: 7
Heizung: Stückholz (=Holzscheit), Kachelofen, Pellets, Zentralheizung, Konvektor/Radiator, Ofen

Preise

Kaufpreis: € 448.500,00
Provision Kauf: 3.0% plus 20.0% USt.

Traumhaftes Wohnen mit vielen Nutzungsmöglichkeiten

Derzeit zwei Wohneinheiten vorhanden (Top 1 und Top 3).

Erreichen Sie Wien mit der Bahn vom nahegelegenen Bahnhof in ca. einer Stunde.

Herrschaftliches Wohnen in einer Immobilie, welche 2014 umfangreich renoviert wurde. So wurden alle Fenster erneuert, eine neue, leistungsstarke Pelletsheizung eingebaut, Parkett teilweise erneuert und ein herrlicher, großer Küchen-Ess-Wohnbereich geschaffen.

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

Wohnen und arbeiten wären hier ideal vereinbar!

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

Grundstück: ca. 1.252 m²

Wohnflächen: Top 1 ca. 248 m² (EG + OG)

Top 3 ca. 63 m² (EG)

Geschäftsfläche: ca. 163 m² (inkl. Garagen, Lager, Abstellr., Platz f. Sauna, Gartengeräte, etc.)

Gesamt: ca. 474 m² Nutzfläche ohne Keller

Keller: ca. 103 m²

Im Erdgeschoß könnte auf der Fläche des derzeitigen Geschäfts noch eine zusätzliche Wohneinheit (siehe Skizze Wohnidee Top 2) mit ca. 84 m² entstehen. Dieser Bereich wäre, mit seinem wunderbaren großen Kachelofen, auch als Heurigenlokal, Ordination, Seminarraum oder als Büro geeignet.

Die derzeitige Geschäftsfläche samt Nebenräumen, wie Garage, Abstellräume, Platz für Sauna, Gartengeräte, etc. weisen zusätzlich eine Fläche von ca. 163 m² auf.

Die monatlichen Betriebskosten betragen, laut Angaben der Eigentümer ca. Euro 180,- .

Top 1: ca. 248 m²

großes Wohnzimmer mit Essbereich und Wohnküche

4 Schlafzimmer

großzügige Diele

Badezimmer

2 WC

Abstellraum

großer Balkon, begehbar vom Wohnzimmer und den beiden Schlafzimmern

1 Hobbyraum mit ca. 32 m² im EG

Top 3: ca. 63 m²

2 Zimmer

1 Atelier

1 Bad

1 WC

1 Windfang

Keller:

Heizraum

Pellets-Lagerraum mit Saugsonden

Pufferspeicher

Hobbyraum ca. 30 m²

Dieses Baumeisterhaus wurde von einem sehr erfahrenen und kompetenten Baumeister errichtet.

Kleinere Behübschungsarbeiten im Fassaden- und Balkonbereich, sowie die Erneuerung des Traufenpflasters wären notwendig.

Infrastruktur:

Das Haus befindet sich in Gegend Nähe zu Kindergarten und Volksschule, sowie einem Greissler. Auch die Musikschule ist in unmittelbarer Nähe. Höhere Schulen sind in Wiener Neustadt mit einem breiten Angebot vorhanden.

Zur Bahnhaltestelle gelangt man zu Fuß in einigen Minuten. Die Fahrzeit mit der Bahn beträgt nach Wiener Neustadt ca. 28 Min. und nach Wien Hauptbahnhof ca. 1 Stunde.

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, ausgezeichnetem 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 Schneebergland, die schönsten Ausflugsziele oder die Kunst- & Kulturbetriebe sowie viele Sportmöglichkeiten wie: Radfahren, Klettern, Tourengehen, Joggen, Reiten, Tennis, Langlaufen, Schneebergsesselbahn, 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 448.500,--

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@vitaes-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.

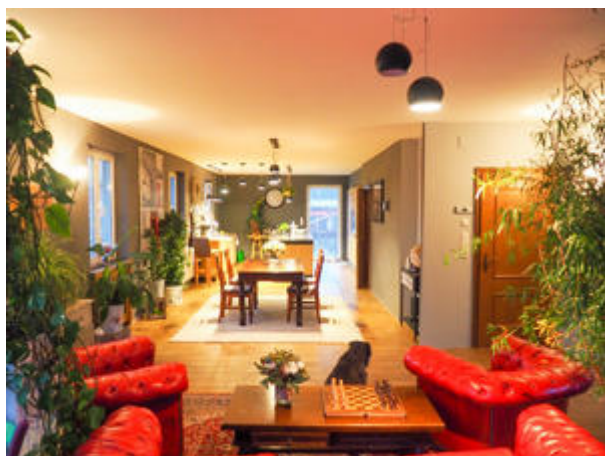
Kauf zzgl. Kaufnebenkosten gem. Merkblatt der Fachgruppe der Immobilien- und Vermögenstreuhänder.

Energiedaten: HWB: 148 kWh/m²a

Weitere Bilder



220387



OG_120319



OG_120315



OG_120318



OG_0975



OG_0978



OG_2



OG_1011



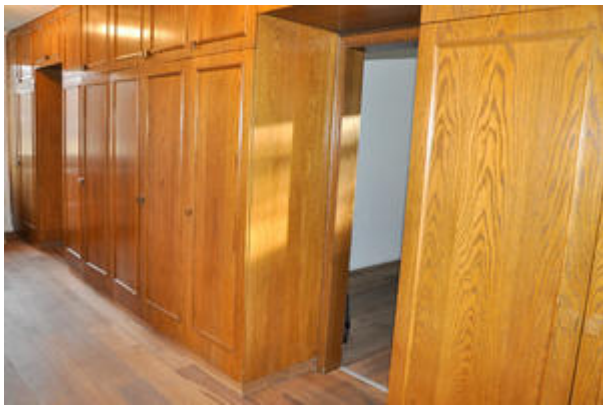
OG_4



OG_3



OG_0942



OG_0960



OG_0887



0895



OG_0908



OG_0913



1025



EG_120309



EG_120313



EG_120312



0915



KG_220405



220406-k



220407



220408