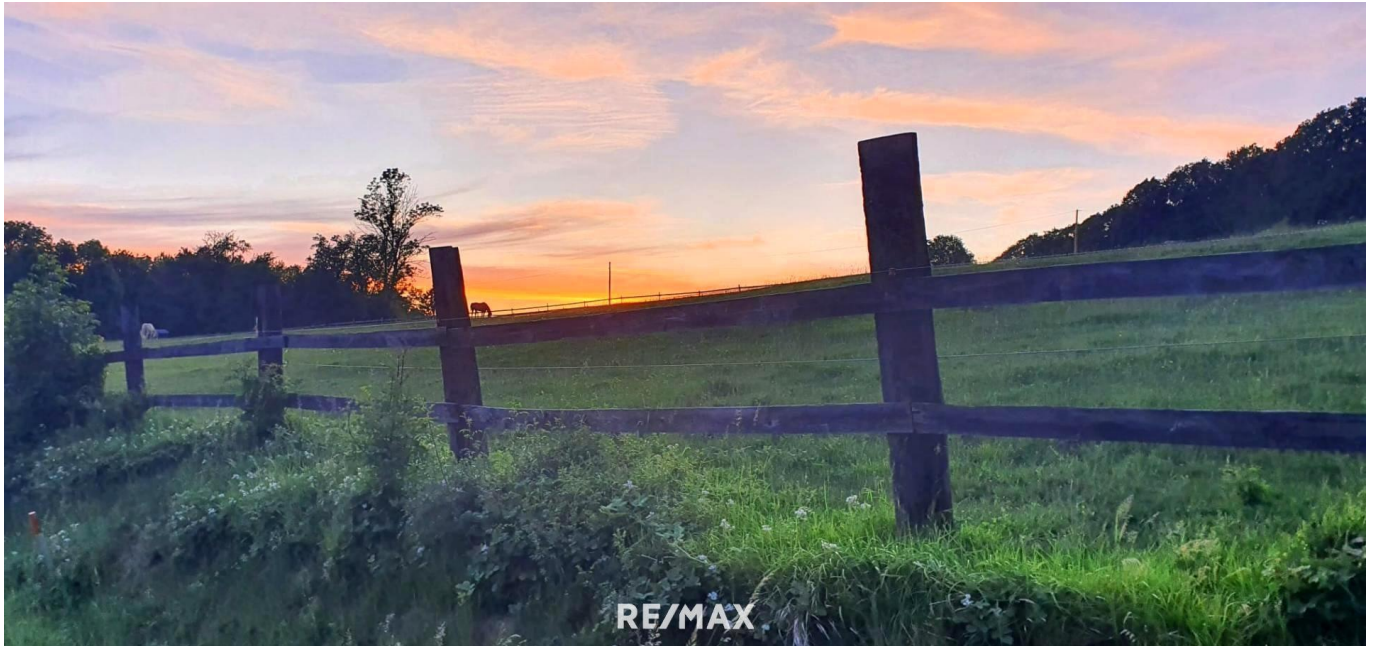


# Investoren aufgepasst: Top Lage mit Schöpfl-Blick, Haus mit Wohnrecht und Mietzahlung.



Eingangsbereich und Gartenterrasse

**Objektnummer: 3519\_324**

**Eine Immobilie von RE/MAX Park**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Mehrfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3034 Maria-Anzbach
<b>Baujahr:</b>	ca. 1995
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Wohnfläche:</b>	122,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	126,90 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	3
<b>Keller:</b>	150,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 192,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,19
<b>Kaufpreis:</b>	699.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

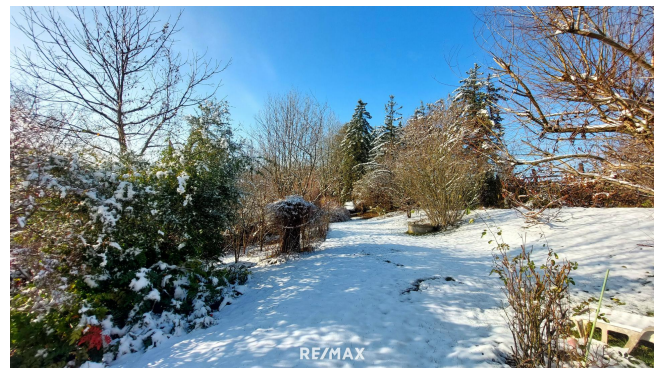
3.00 %

## Ihr Ansprechpartner

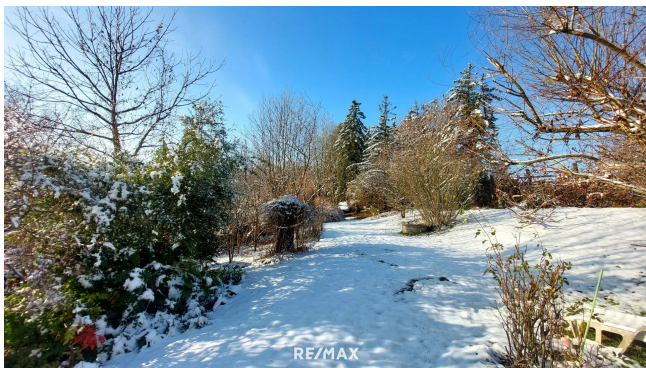


**Bernd Friedrich**

RE/MAX Park

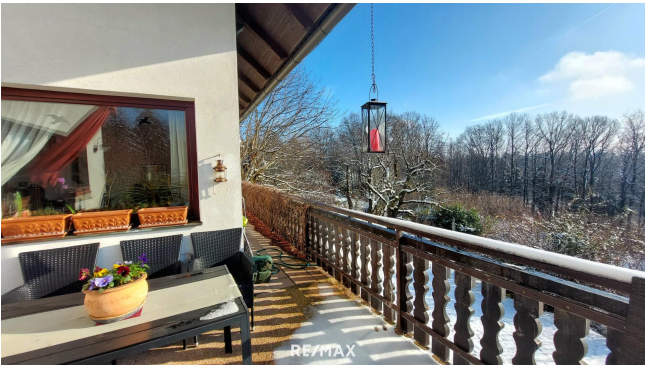






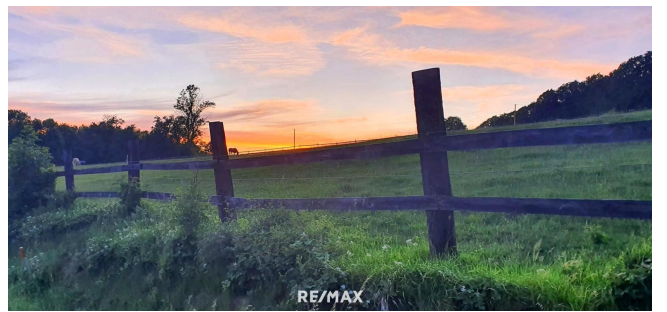




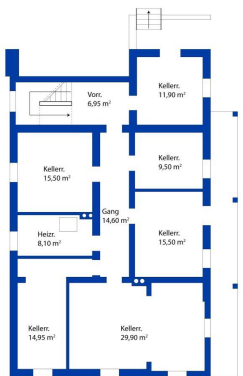
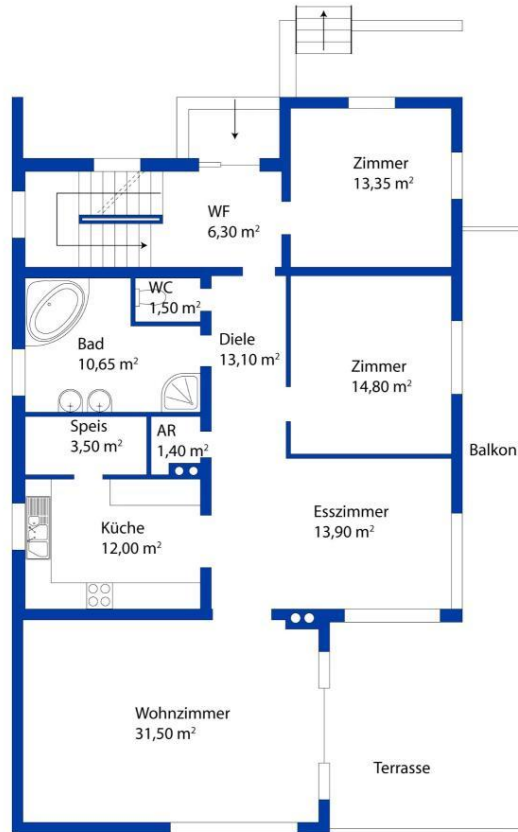












**Wir suchen Immobilien für unsere vorgemerkten Kunden!**

Haben Sie eine Immobilie zu verkaufen oder kennen Sie jemanden, der eine Immobilie verkaufen möchte? Wir sind ständig auf der Suche nach Häusern, Wohnungen und Grundstücken für unsere vorgemerkten Kunden.

Wenn Sie eine Immobilie anzubieten haben oder jemanden kennen, der verkaufen möchte, melden Sie sich bitte bei uns!



**Kontaktieren Sie uns unter:**

☎ 02772 212 00

✉ [office@remax-park.at](mailto:office@remax-park.at)

## Ihre Traumimmobilie – Wir finden die perfekte Finanzierung für Sie!

Suchen Sie die beste Finanzierung für Ihre Immobilie? Wir sind unabhängige Finanzberater und unterstützen Sie dabei, die besten Konditionen für Ihre Finanzierung zu finden.

- ✓ Umfassende Beratung
- ✓ Unabhängige Empfehlungen
- ✓ Individuelle Lösungen
- ✓ Transparenz und Vertrauen

Wenn Sie Unterstützung bei der Finanzierung Ihrer Immobilie benötigen, zögern Sie nicht, uns zu kontaktieren!



**Kontaktieren Sie uns unter:**

 02772 212 00

 [office@remax-park.at](mailto:office@remax-park.at)

**RE/MAX**





## Objektbeschreibung

**Investoren aufgepasst: Top Lage mit Schöpfl-Blick, Haus mit Wohnrecht und Mietzahlung zu erwerben** Kaufpreis: € 699.000,- Ort: Kohltreith Wohnfläche: ca. 122 m<sup>2</sup> (4 Zimmer) Grundfläche: ca. 2.536 m<sup>2</sup> **Mieteinnahme: Der Eigentümer (Jahrgang 1942) bewohnt das Haus weiterhin und zahlt eine monatliche Miete von € 1.000,-.**

**Objektbeschreibung** Dieses erhaltenswerte Haus auf Grünland stellt eine seltene Gelegenheit für Investoren dar, die langfristigen Werterhalt und Einnahmen kombinieren möchten. Das Haus liegt in der malerischen Ortschaft Kohltreith und bietet einen unvergleichlichen Blick auf den Schöpfl, den höchsten Gipfel des Wienerwaldes. Mit einer Wohnfläche von ca. 122 m<sup>2</sup> verteilt auf vier großzügige Zimmer, ergänzt durch **bewohnbare Kellerräume**, bietet diese Immobilie zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten. Ein besonderes Highlight ist der historische Gewölbeweinkeller, der ein stilvolles Ambiente für Weinliebhaber schafft und gleichzeitig den Charme der Immobilie unterstreicht. Für effizientes und nachhaltiges Wohnen sorgt die moderne Holzpellets-Heizung, die 2014 installiert wurde.

**Grundstück und Lage** Die Liegenschaft umfasst eine Gesamtfläche von ca. 2.536 m<sup>2</sup> und liegt auf einer Grünlandparzelle. Das weitläufige Grundstück erlaubt vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und garantiert einen freien Blick auf die idyllische Umgebung – perfekt für alle, die Ruhe und Natur zu schätzen wissen. Die Region Kohltreith überzeugt durch ihre hervorragende Lage inmitten der grünen Hügel des Wienerwaldes und bietet dennoch eine gute Anbindung an nahegelegene Ortschaften und Städte. **Eckdaten im Überblick** • Objektart: EFH mit bewohnbarem Keller • Grundstücksfläche: ca. 2.536 m<sup>2</sup> • Wohnfläche: ca. 122 m<sup>2</sup> (4 Zimmer) • Keller: teilweise bewohnbar, inklusive historischer Gewölbeweinkeller • Heizung: Holzpellets (Baujahr 2014) • Lage: Kohltreith, fantastische Aussicht auf den Schöpfl • Besonderheit: **Lebenslanges Wohnrecht für den Eigentümer gegen monatliche Mietzahlung von € 1.000,-** Diese Immobilie verbindet eine idyllische Lage mit dem Charme historischer Bauweise und der Sicherheit einer regelmäßigen Mieteinnahme. Eine außergewöhnliche Gelegenheit für alle, die eine besondere Liegenschaft mit langfristigem Wert suchen. Überzeugen Sie sich selbst von dieser schönen Liegenschaft. Fordern Sie **detaillierte Informationen** an und vereinbaren Sie einen **Besichtigungstermin. Ich freue mich auf Ihre Anfrage.** Auf Grund unserer **Nachweispflicht** gegenüber den Eigentümern ersuchen wir um Bekanntgabe Ihrer vollständigen Kontaktdaten einschließlich: **Vor- und Zuname, Postleitzahl, Ort, Straße, Hausnummer sowie Ihre Telefonkontaktdaten** Alle unsere Objekte finden Sie unter [remax.at](http://remax.at)! Sie überlegen Ihre Immobilie zu verkaufen? Jetzt kostenlosen Beratungstermin vereinbaren! **Kaufnebenkosten:** 3,5 % Grunderwerbsteuer 1,1 % Grundbucheintragungsgebühr 3,6 % Vermittlungshonorar (inkl. 20 % USt.)

Vertragserrichtungskosten (Notar oder Anwalt) Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärme 192.2

bedarf: kWh/(m<sup>2</sup>a)

Klasse HeizE

wärmebedar

rf:

Faktor Ges 2.19

amtenergie  
effizienz:  
Klasse D  
Faktor Ges  
amtenergie  
effizienz: