

## Wohnen im Wanderparadies



**Objektnummer: 3354**

**Eine Immobilie von S-COMMERZ Immobilienvermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

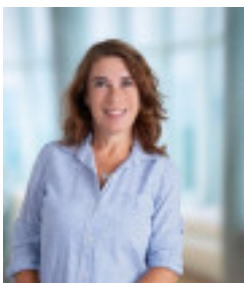
<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2671 Payerbach
<b>Baujahr:</b>	1935
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	86,90 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	21,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 114,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 2,71
<b>Kaufpreis:</b>	339.000,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Bei einem KP unter 500.000 € entfällt derzeit unter Voraussetzungen die Grundbuchseintragungsgebühr.

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



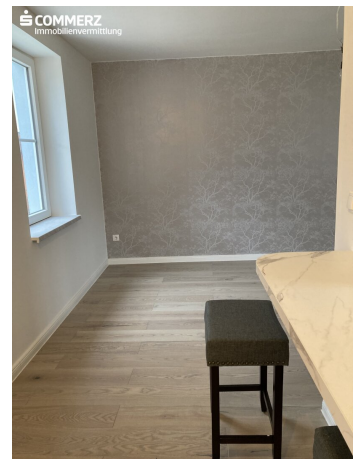
**Miriam JÄGER**

















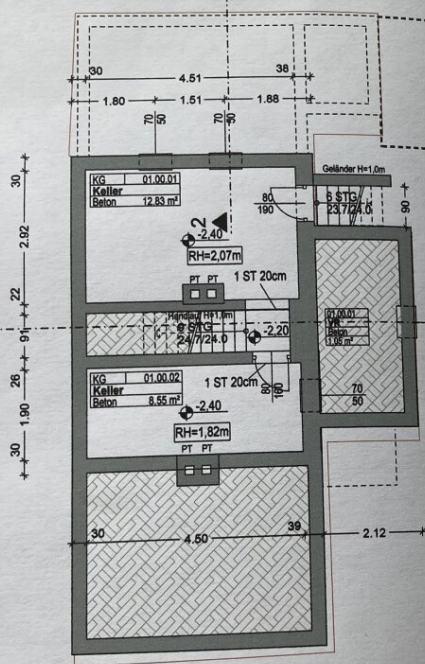








Pettenbach Straße



335/8

GRUNDRISS KELLERGESCHOSS

335



# Objektbeschreibung

## Überzeugende Vorteile auf einen Blick:

- ruhige Lage
- toller Ausblick
- komplett modernisiert
- inklusive Bad und Küche
- Terrasse im Obergeschoss

Dieses Einfamilienhaus in Payerbach wird Sie mit seinem **Charme** und seiner **perfekten Lage** begeistern. Es bietet eine **ideale Investitionsmöglichkeit** für Familien, Paare oder auch für Einzelpersonen, die ihren Traum vom Eigenheim verwirklichen möchten.

Das Haus erstreckt sich über eine Fläche von **ca. 86,90 m<sup>2</sup>**. Das Highlight des Hauses ist die **moderne und hochwertige Ausstattung**, die erst im Jahr **2023 vollständig modernisiert** wurde. Es wurde unter anderem mit einer **Wärmedämmung** versehen und mit neuen Fenster und Türen ausgestattet.

Treten Sie ein und lassen Sie sich von der **hellen und freundlichen Atmosphäre** verzaubern.

Das Herzstück des Hauses ist der großzügige Wohnbereich, der zum Entspannen und Wohlfühlen einlädt. Hier können Sie gemütliche Abende mit der Familie verbringen oder Freunde zu einem geselligen Abend einladen. Die **offene Einbauküche** ist perfekt in den Wohnbereich integriert und bietet Ihnen alle Annehmlichkeiten, die das Kochen zum Vergnügen machen. Die hochwertigen Fliesen und Parkettböden verleihen dem Haus ein modernes und edles Flair.

Das Haus verfügt über insgesamt **drei geräumige Zimmer**, die Ihnen und Ihrer Familie ausreichend Platz für Ihre individuellen Bedürfnisse bieten. Von der **Terrasse im Obergeschoss** hat man einen **wundervollen Ausblick**.

Auch das **großzügige Badezimmer** lässt keine Wünsche offen. Es ist mit einer modernen Badewanne, einer Dusche und hochwertigen Armaturen ausgestattet. Hier können Sie entspannte Stunden in Ihrem eigenen Wellnessbereich verbringen.

Weitere Annehmlichkeiten des Hauses sind die **Fußbodenheizung**, die für angenehme Wärme in allen Räumen sorgt und mit separaten Thermostaten je Zimmer steuerbar ist, sowie die Nordterrasse, die Ihnen einen herrlichen Blick in die Natur und auf die umliegenden Berge

bietet.

Die Liegenschaft umfasst noch **eine Garage und eine Gartenhütte** aus Holz. Praktisch erweist sich ein weiteres WC, welches hier untergebracht wurde.

Die Verkehrsanbindung ist durch die nahegelegene Bushaltestelle optimal und auch der örtliche Kindergarten befindet sich in unmittelbarer Nähe. Somit ist dieses Haus perfekt für Familien geeignet, die eine ruhige und naturnahe Wohnlage suchen.

Geprägt wurde Payerbach in der Zeit der Monarchie, in der es eine Blüte erlebte. Viele architektonisch wertvolle Bauwerke erinnern noch an diese Zeit. Vor allem durch die Sommerfrische erlangte Payerbach weithin seinen Ruf. Nunmehr unternimmt es große Anstrengungen, um an dieses Erbe wieder anknüpfen zu können. So wird zum Beispiel gerade die Naturrodelbahn in der Prein an der Rax saniert und kann bald wieder Besucher anlocken.

*In diesem liebevoll renovierten Haus inmitten eines Wanderparadieses erwartet Sie die perfekte Kombination aus modernem Wohnkomfort und idyllischer Lage!*

[Hier kommen Sie zur 360 Grad Besichtigung.](#)

**Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!**

Für weitere Auskünfte steht Ihnen Frau **Miriam Jäger, BA** unter **050100-672 793**

oder [m.jaeger@s-commerz.at](mailto:m.jaeger@s-commerz.at) gerne zur Verfügung.

*Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund gesetzlicher Vorgaben nur Anfragen mit vollständigen Daten (Name, Wohnanschrift, Telefonnummer) bearbeiten können und auch nur in diesem Fall Auskünfte, Objektunterlagen und die genaue Liegenschaftsadresse weitergeben dürfen. Vielen Dank für Ihr Verständnis!*

Grundbuchseintragung: Bei einem Kaufpreis unter 500.000 € entfällt derzeit die Grundbuchseintragungsgebühr. Bei einem höheren Kaufpreis von bis zu 2.000.000 € fällt nur für die Differenz über 500.000 € eine Eintragungsgebühr von 1,1 % an. Gerne informieren wir Sie über die weiteren Voraussetzungen, wie Sie von dieser vorübergehenden Gebührenbefreiung profitieren können.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen



passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://s-commerz-immobilienvermittlung.service.immo/registrieren/de) - <https://s-commerz-immobilienvermittlung.service.immo/registrieren/de>

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <3.500m

Apotheke <3.000m

Krankenhaus <9.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <2.500m

Kindergarten <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.500m

Bäckerei <3.500m

Einkaufszentrum <3.500m

### **Sonstige**

Bank <3.000m

Geldautomat <3.000m

Post <3.000m

Polizei <3.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap