

## **Landhaus / Villa aus der Jahrhundertwende in Alleinlage unweit des Schneebergs!**



Frontansicht Landsitz

**Objektnummer: 0001001915**

**Eine Immobilie von Raiffeisen Immobilien Vermittlung**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |  |
|--------------------------------------|--|
| <b>Art:</b>                          | Haus - Villa                             |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                               |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 2650 Payerbach                           |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1900                                     |
| <b>Möbliert:</b>                     | Teil                                     |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 220,00 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 280,00 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Gesamtfläche:</b>                 | 300,00 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Zimmer:</b>                       | 6  |
| <b>Bäder:</b>                        | 2  |
| <b>WC:</b>                           | 3  |
| <b>Balkone:</b>                      | 1  |
| <b>Terrassen:</b>                    | 1  |
| <b>Garten:</b>                       | 6.839,00 m <sup>2</sup>                  |
| <b>Keller:</b>                       | 20,00 m <sup>2</sup>                     |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>G</b> 268,40 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>F</b> 3,87                            |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 700.000,00 €                             |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 390,00 €                                 |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |  |

3% des Kaufpreises plus 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Reinhard Lembacher**

















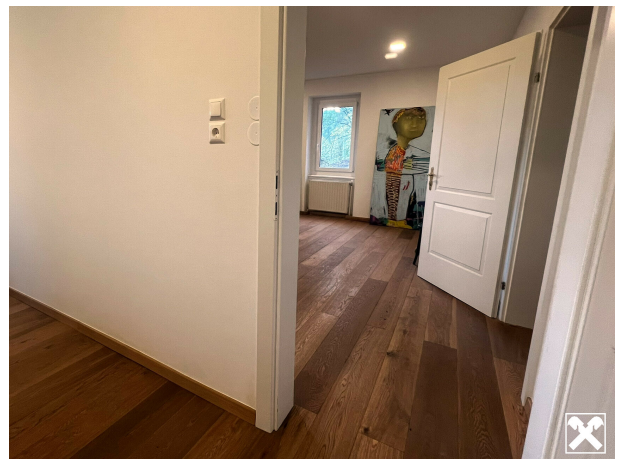






























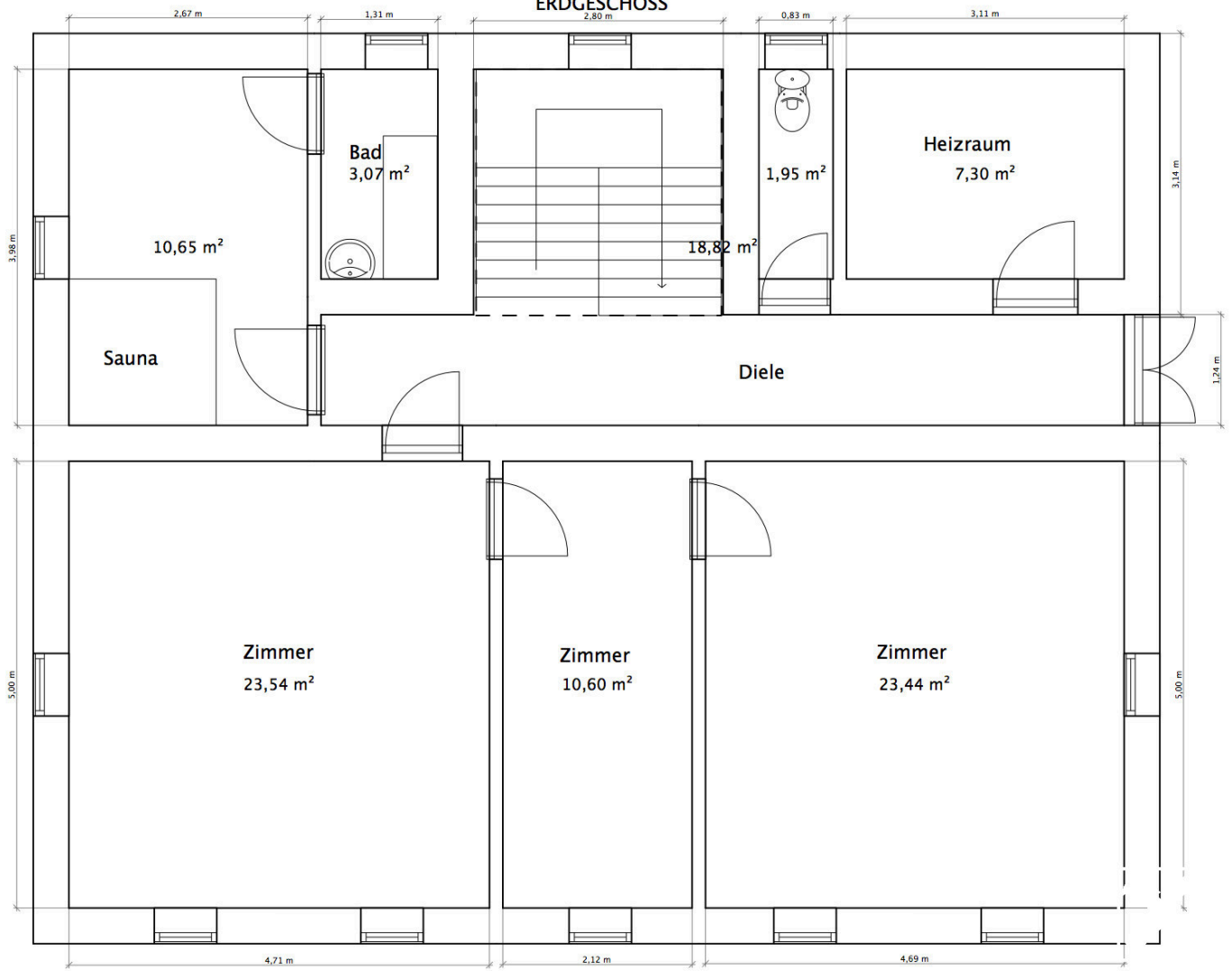






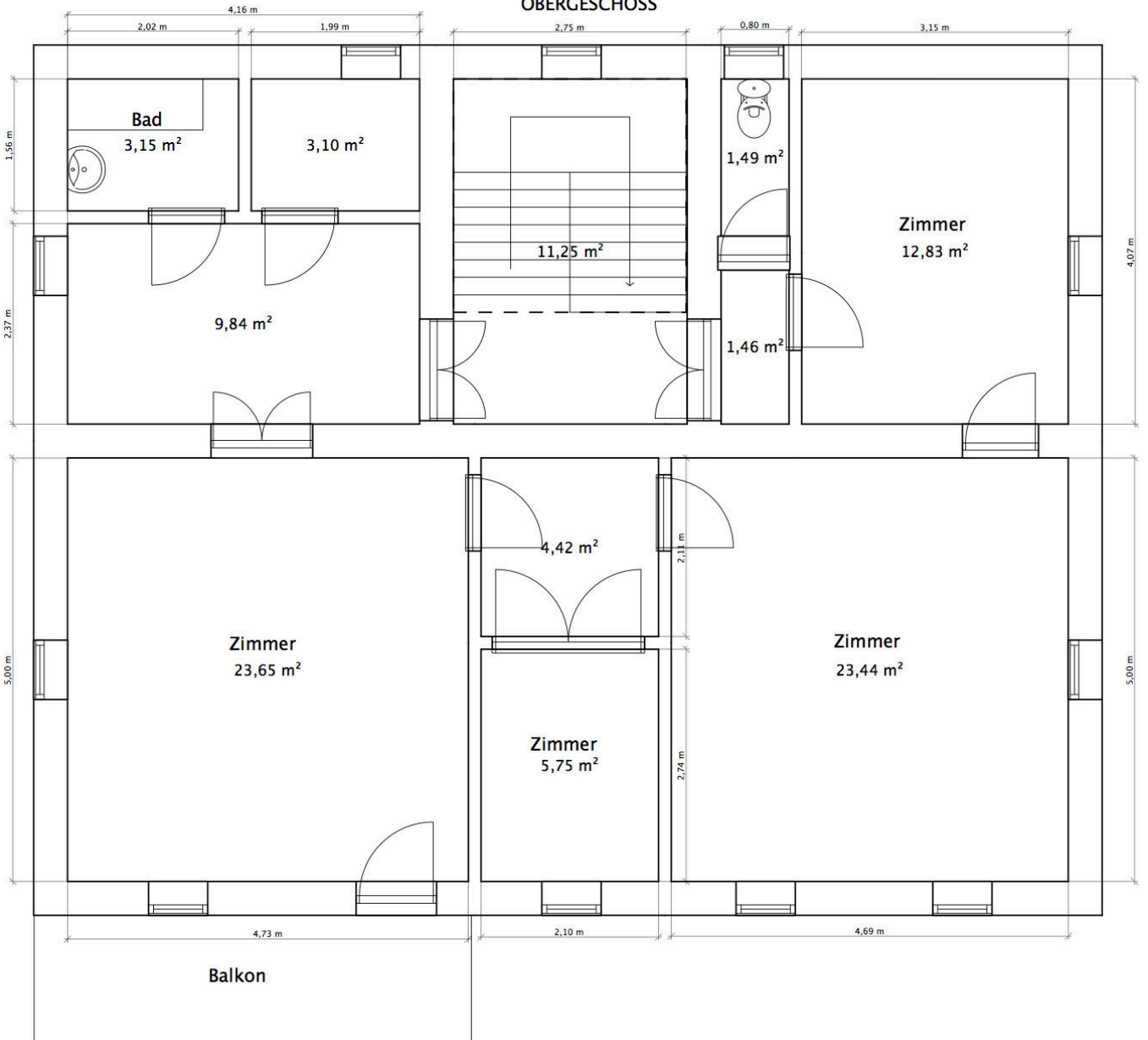


ERDGESCHOSS



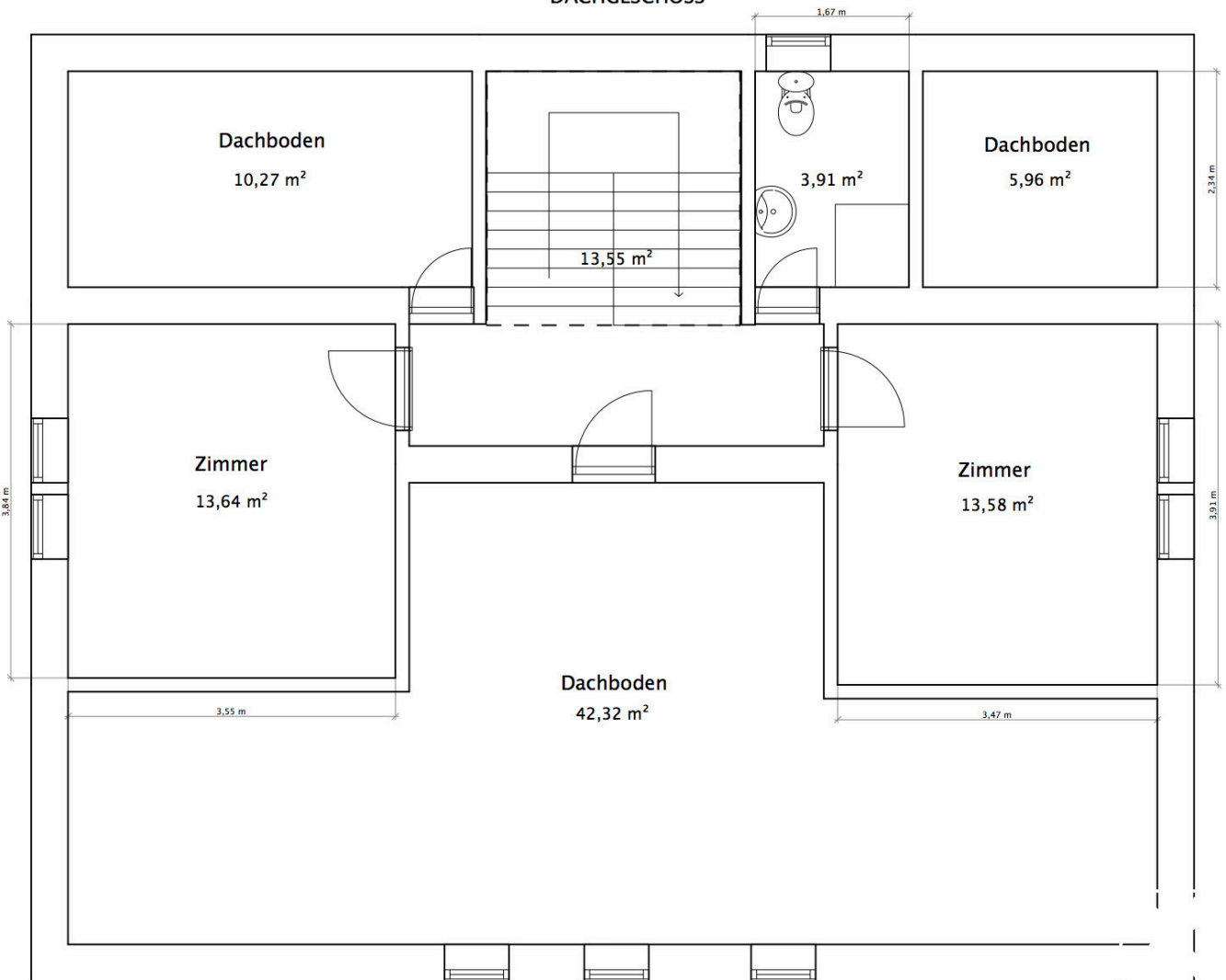


OBERGESCHOSS





DACHGESCHOSS





## Objektbeschreibung

Für Sie bietet sich hier die seltene Gelegenheit, **ein zur Gänze renoviertes Landhaus** aus dem beliebten Gebiet rund um den **Schneeberg**, zu erwerben! Das knapp **mehr als 7.000 m<sup>2</sup> große Anwesen**, liegt am **Ortsrand von Payerbach**, oberhalb des geschichtsträchtigen Bahnhofs Payerbach-Reichenau!

Der Verkäufer hat die Liegenschaft für sich **komplett instand setzen lassen**, was fernab aller Renovierungsmaßnahmen unter Beibehaltung der Vorlagen des Denkmalschutzes, auch **sämtliche Sanitärbereiche** und eine **neue Küche** inklusive allen Geräten miteinschloß! Die verwendeten **Materialien wurden behutsam ausgewählt**, um in Kombination mit den **erhaltenen Innentüren** und dem tollen **Holz-Stiegenhaus**, einen perfekten Eindruck zu hinterlassen.

Das Objekt birgt eine **Unzahl von Räumen**, was selbstverständlich auch **Toiletten auf allen drei Ebenen**, zwei **Bäder**, einen **SPA-Bereich** mit **Sauna**, einen **Weinkeller** und mindestens zwei **Gästezimmer** beinhaltet. Ad Zimmer sind Ihrer Fantasie übrigens keine Grenzen gesetzt, können die **zahlreichen Räume auch als Büro, Atelier, Bibliothek oder Schlaf- und Gästezimmer** genutzt werden - kurzum, am Platz soll es hier nicht scheitern!

Ob der außergewöhnlichen **Lage am Ortsrand nebst zugehörigen Wald**, ist hier Entspannung vom Alltag angesagt, und das in **nur 85 km Entfernung zu Wien, oder 120 km nach Graz!**

Der hier beigefügte Energieausweise wurde beim Erwerb seinerzeit ausgestellt, und würde aktuell natürlich ein deutlich besseres Ergebnis ausweisen! Dank allen nötigen Maßnahmen, neuen **Fenstern mit dreifacher Verglasung**, neuen **Böden, kürzlich installierter Pelletsheizung**, und neuer Elektrik ist das Haus nun **am aktuell modernsten Stand** in dieser und auch sonst jeder Hinsicht!

Vom Haus sieht man darüber hinaus durch die das Grundstück umrahmenden **Bäume**, auf den **Bahnhof Payerbach-Reichenau**, der bereits im Jahr **1854** an das Eisenbahnnetz angeschlossen wurde, was die **Anreise aus Wien** vereinfachte - aktuell können Sie die Bahn zur Anreise dazu in Anspruch nehmen vom Bahnhof Wien Mitte aus! Auch die "**Höllentalbahn**" hat direkt in Sichtweite ihren Ursprung, was das direkt **an den Grund angrenzende Wartehäuschen** unter Beweis stellt - selbiges gilt auch für die **Semmeringbahn!**



**Wir freuen uns sehr über Ihr Interesse an diesem außergewöhnlichem Objekt,** und ersuchen um schriftliche Kontaktaufnahme via Anfrageformular in der von Ihnen verwendeten Internetplattform!