

**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**















































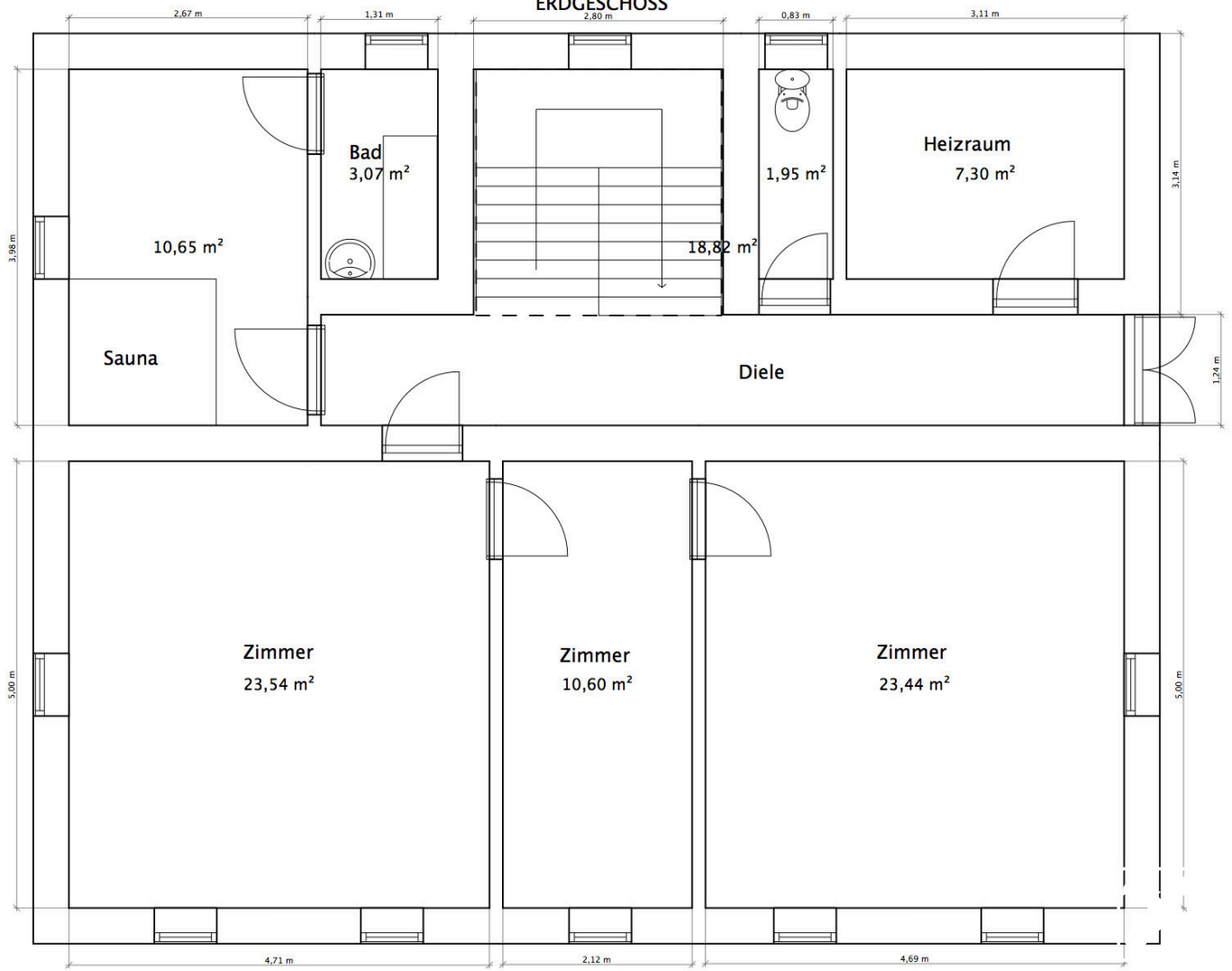






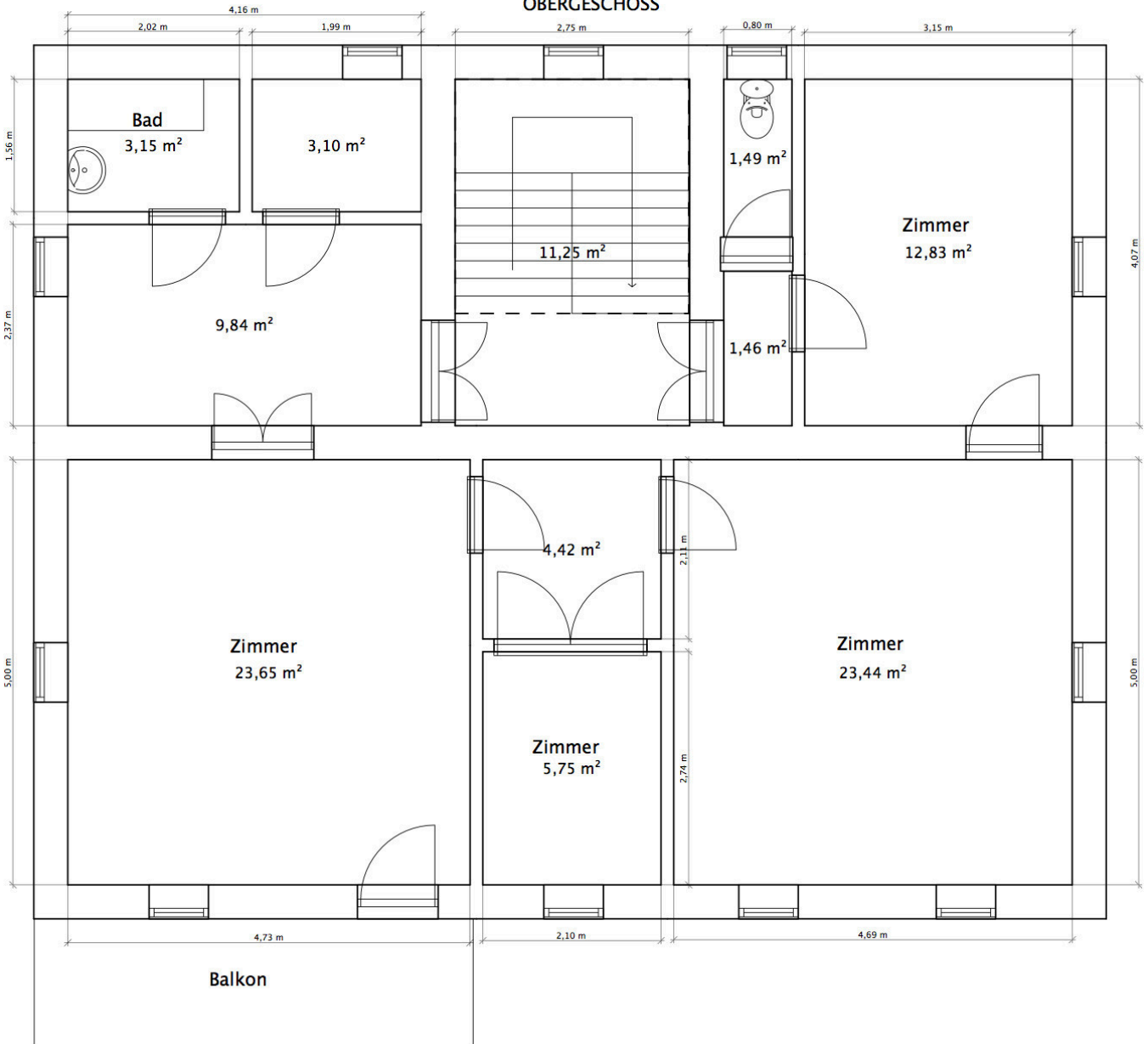


ERDGESCHOSS



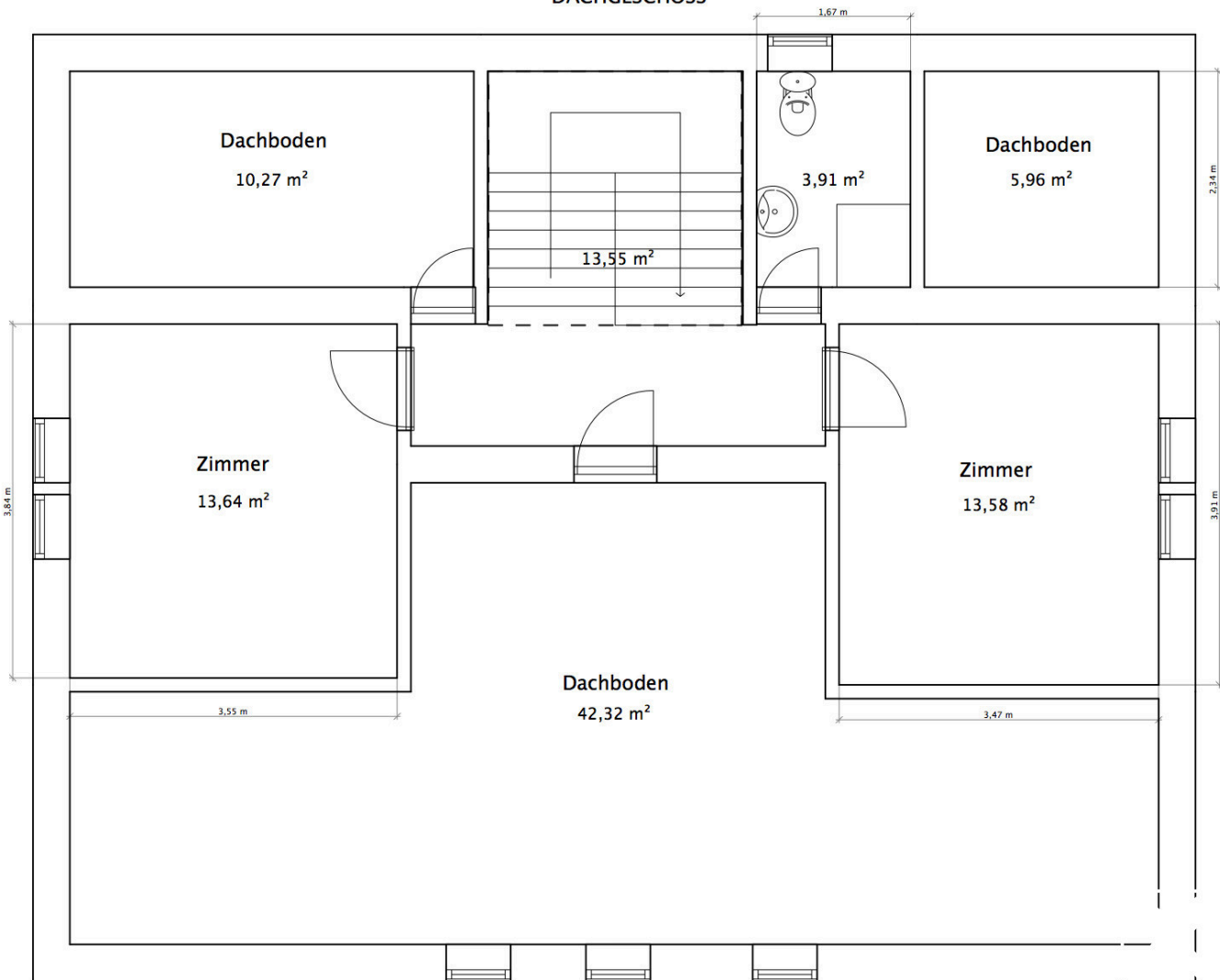


OBERGESCHOSS





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!