

**Seminarzentrum / Schule / Wohnheim / = Sporthalle =  
große Gartenfläche**



0010

**Objektnummer: O2100162678**  
**Eine Immobilie von Immoexpress KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2654 Prein an der Rax
<b>Baujahr:</b>	1870
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Gesamtfläche:</b>	1.100,00 m <sup>2</sup>
<b>Bürofläche:</b>	605,00 m <sup>2</sup>
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	1.546,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	120,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 112,87 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,45
<b>Kaufpreis:</b>	490.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 %

## Ihr Ansprechpartner



**Peter Huber**

Immoexpress KG  
Hämmerlegasse 4  
1100 Wien

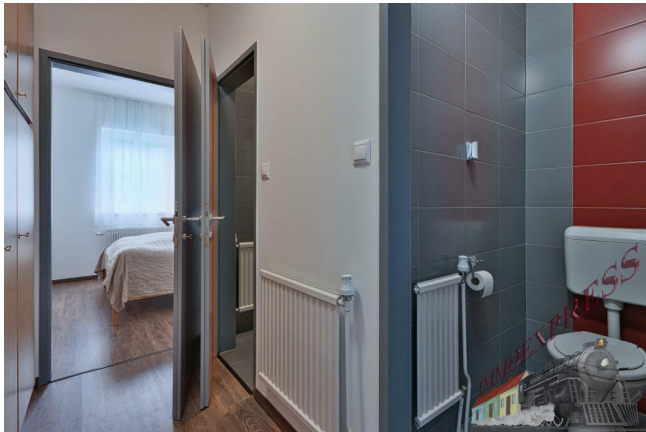
H +43 699 10 38 60 52  
F +43 (1) 688 02 74

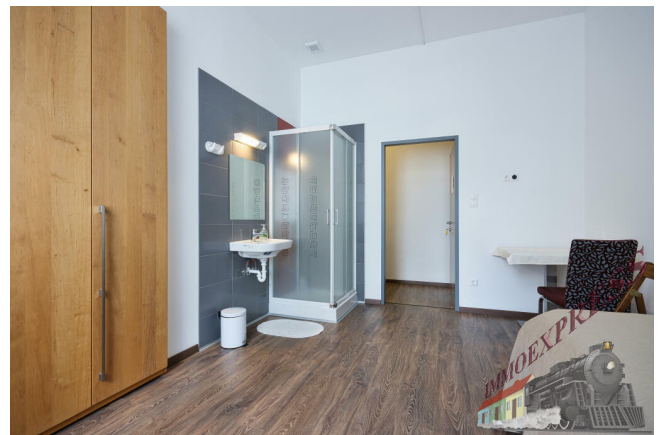
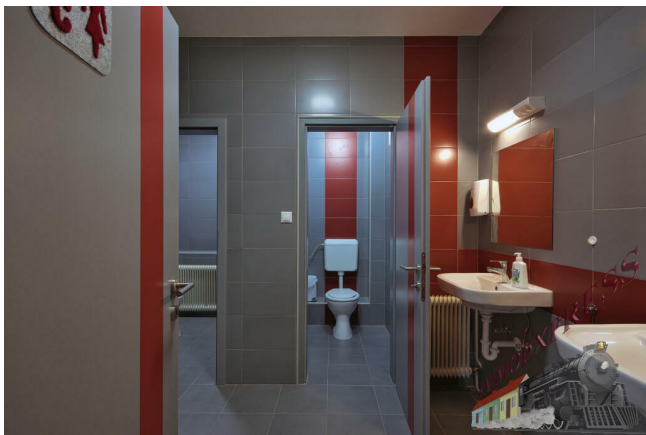




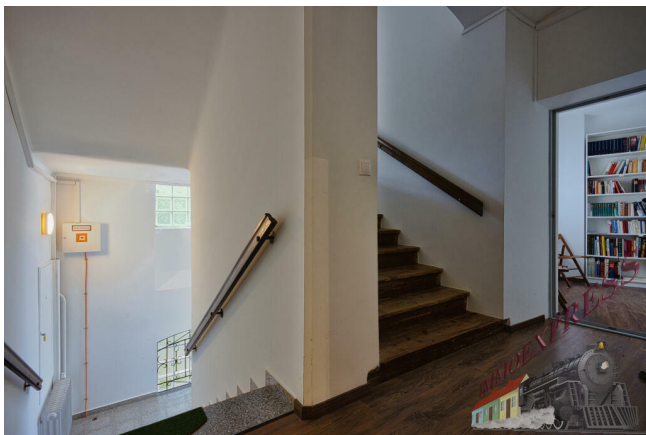


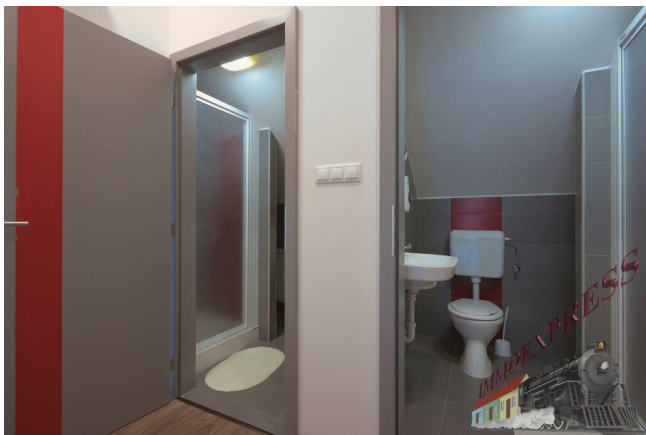








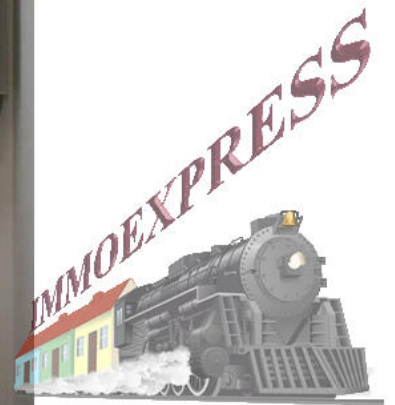




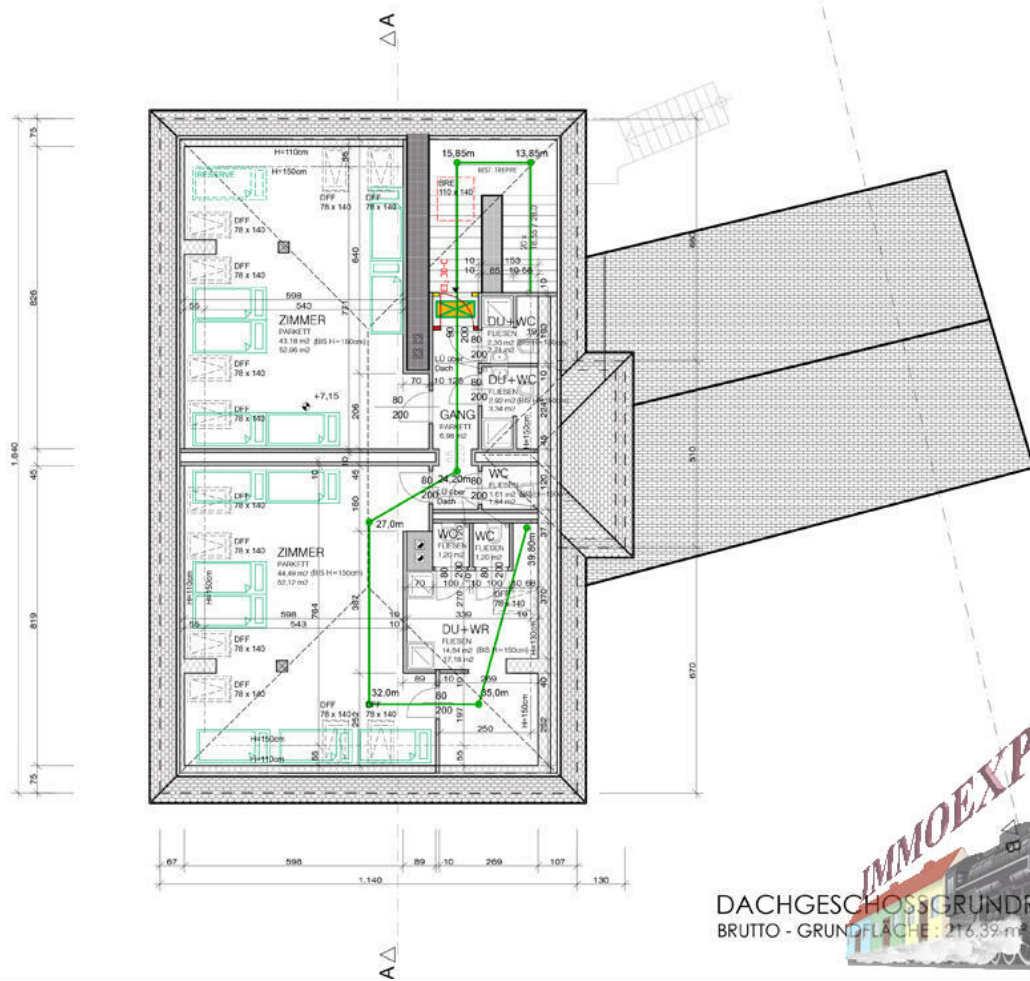




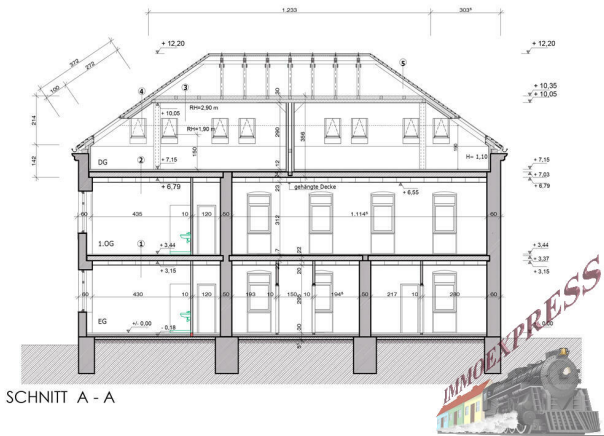




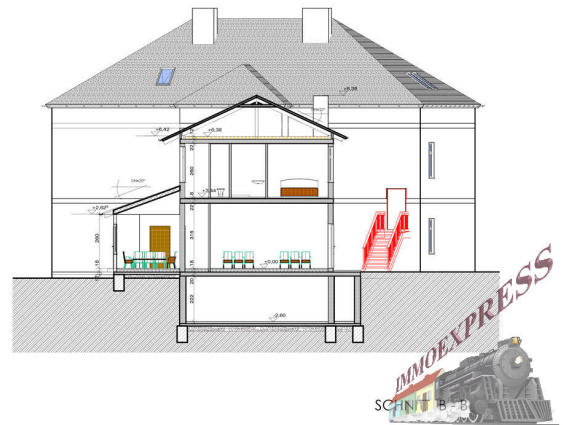
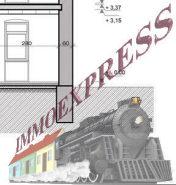




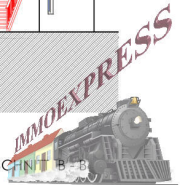
DACHGESCHOSSGRUNDRISS  
BRUTTO - GRUNDFLÄCHE: 216,39 m<sup>2</sup>



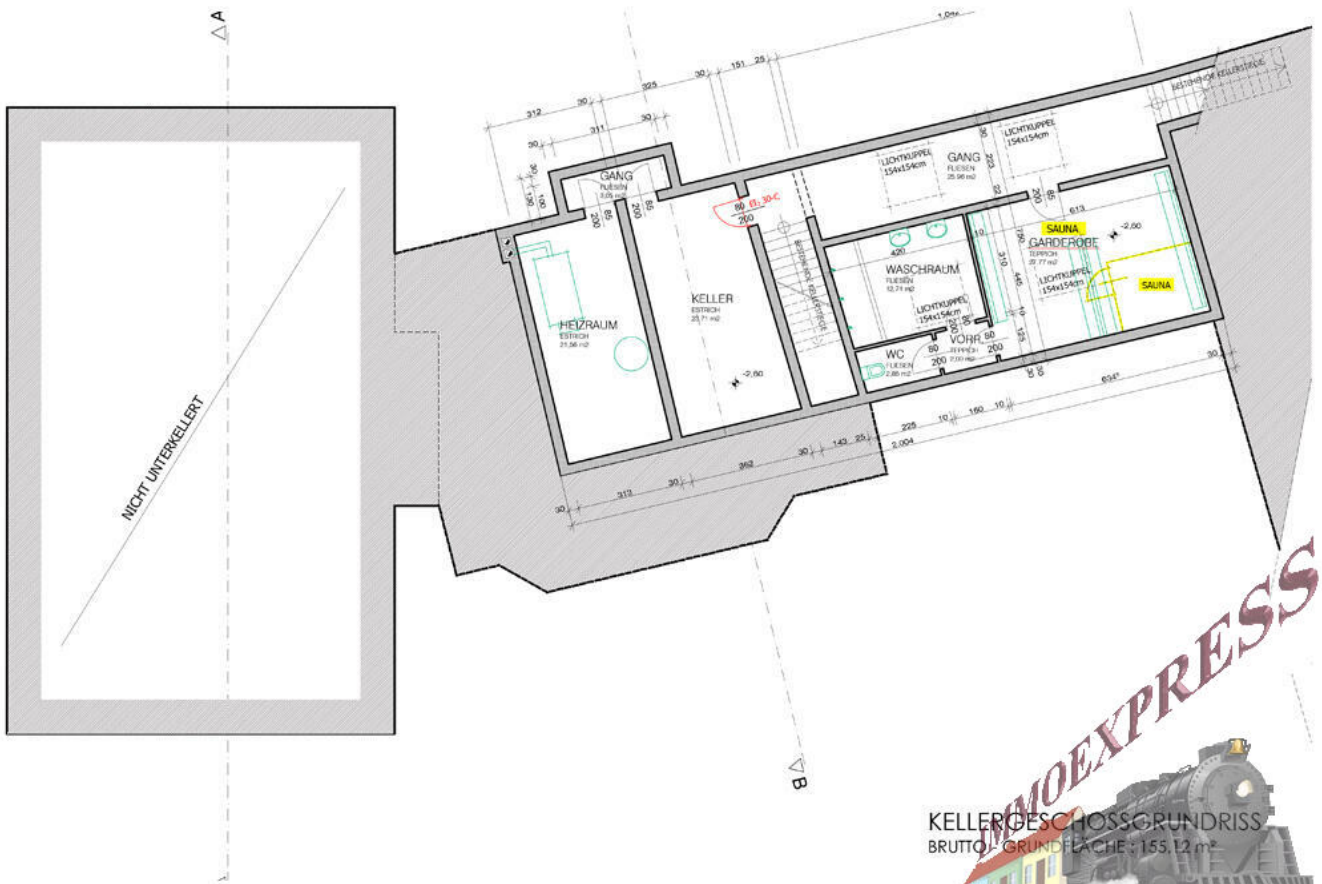
SCHNITT A - A



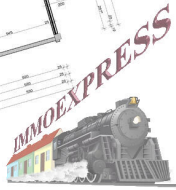
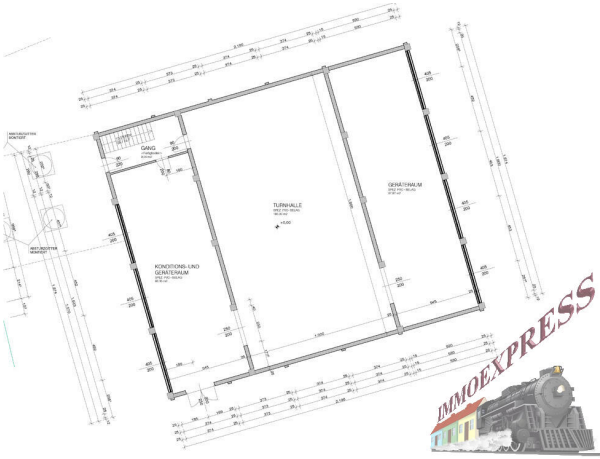
SCHNITT B - B







KELLERGESCHOSSGRUNDRISS  
BRUTTOGRÜNDFLÄCHE: 155,12 m²



# Objektbeschreibung

## 2654 Prein an der Rax

Prein an der Rax befindet sich in sonniger südseitiger Lage der Rax.

Ist Teil der Marktgemeinde Reichenau an der Rax, die durch die „Festspiele Reichenau“, der zentralen Lage inmitten der Wiener Hausberge Rax und Schneeberg, und der zahlreichen sportlichen Möglichkeiten = wandern, Klettersteige, bergsteigen, Radtouren, Mountainbike, Skiwandern und -langlaufen, rodeln, eislaufen = sehr beliebt und nachgefragt ist.

Der nahe liegende Semmering mit der historischen Bahnstrecke sowie die Schneealpe mit ihren weitläufigen Almen vervollständigen die traumhafte Idylle.

### Verkehrsanbindung

Mit dem Auto = A2 Südautobahn und Schnellstraße S6 von Wien, bzw. von Graz S35 und S6

Südbahn = sehr gute Anbindung durch den Bahnhof Payerbach-Reichenau, zwischen Prein und Reichenau verkehren regelmäßig Busse

=====

### Geschichte zur Liegenschaft

1870 wurde die Schule errichtet

1985 Eröffnung der ASVÖ Sportschule Prein an der Rax

2015 Komplettanierung ASVÖ beendet

2016 Neuer Eigentümer Montessori Schule

Installation Brandmeldeanlage, Notausgänge, tlw. barrierefreie Adaptierung

### ECKDATEN

-) Hauptgebäude (Baujahr 1870)

EG, OG, DG, nicht unterkellert

-) Zubau mit unterirdischem Übergang zur Sporthalle (Baujahr 1986)

EG, OG, Keller

-) Sporthalle (Baujahr 1986)

**Grundstücksgröße** 2.626 m<sup>2</sup>

=====

### Hauptgebäude und Zubau

Nutzfläche: ca. 605 m<sup>2</sup>

**Keller** (Zubau)

Heizraum, unterirdischer Zugang Sporthalle, Garderobe, Duschen  
Funktions-, Verkehrsfläche: ca. 120 m<sup>2</sup>

**Sporthalle**

Nutzfläche ca. 370 m<sup>2</sup>

**Nutzflächen** gesamt ca. 1.100 m<sup>2</sup>

=====

**TECHNIK**

Brandmeldezentrale 2016  
Fluchtwege mit Beleuchtung 2016  
Ölhauszentralheizung 2003

Die detaillierte Raumaufteilung übermitteln wir Ihnen gerne in unserem ausführlichen Exposé.

**KAUFPREIS € 490.000,--**

Nebenkosten bei Liegenschaftserwerb:  
Grunderwerbssteuer: 3,5 % v. Kaufpreis  
Eintragung Grundbuch: 1,1 % v. Kaufpreis  
Notar/Anwalt Kaufvertrag: ca. 1,5 % v. Kaufpreis  
Provision: 3 % v. Kaufpreis zzgl. 20 % USt.

Für weitere Fragen oder eine Besichtigung stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Hr. Peter Huber  
+ 43 699 10 38 60 52  
p.huber@immo.express

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung bei diesem oder einem anderen Objekt.  
Sprechen Sie uns darauf an, wir beraten Sie gerne.

Wir weisen darauf hin, dass wir, mit Ausnahme von Wohnungssuchenden für Mietwohnungen,  
als DoppelmaklerIn tätig sind. Nähere Informationen zum DoppelmaklerIn auf Anfrage gerne.