



#0001001915

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

2650 Payerbach



Kaufpreis: 700.000,00 €

Wohnfläche: 220,00 m<sup>2</sup>

Zimmer: 6

### IHR BETREUER



Reinhard Lembacher

Immobilienmakler

Raiffeisen Immobilien Vermittlung

reinhard.lembacher@riv.at

+43 664 60 517 517 90





## BESCHREIBUNG

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!



## AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

### EIGENSCHAFTEN



Objektkategorie	Villa
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Anlageimmobilie	Ja
Eigentumsform	Alleineigentum
Baujahr	1900
Heizung	Zentralheizung: Pellets

### FLÄCHEN

Wohnfläche	220,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	280,00 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche	300,00 m <sup>2</sup>
Grundfläche	173,00 m <sup>2</sup>
Kellerfläche	20,00 m <sup>2</sup>
Balkonfläche	8,00 m <sup>2</sup>
Terrassenfläche	20,00 m <sup>2</sup>
Gartenfläche	6.839,00 m <sup>2</sup>

### ENERGIEAUSWEIS

*Vorhanden*

Ausstellungsdatum	26.04.2014
Gültig bis	25.04.2024
HWB-Wert (KWh/m <sup>2</sup> /a)	268,40
HWB Klasse	 <b>G</b>
fGEE Wert	3,87
fGEE Klasse	 <b>F</b>

### AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	6
Etagen	3
Bäder	2
Toiletten	3
Schlafzimmer	3
Terrassen	1
Balkone	1

### MERKMALE

Gebiet	Am Stadtrand	Ausblick	Aussichtslage
Lage	Süd		



Räume und Flächen	Dachboden, Gäste WC / Toilette		
Sonderausstattung	Sauna	Zustand	Erstbezug
Alterskategorie	Altbau	Anschlüsse	SAT-Anschluss
Fußboden	Parkett	Bauart	Ziegel-Massivbauweise
Möblierung	Teilmöbliert	Keller	Teilunterkellert
Sanitäreinrichtungen	Duschkabine, Badezimmerfenster	Kücheneinrichtungen	Küche/Einbauküche
Sonstiges	Denkmalgeschützt, Gartennutzung, Geeignet für WG / Wohngemeinschaft		



## KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

### BASISKOSTEN

Kaufpreis	700.000,00 € inkl. USt.
-----------	-------------------------

### LAUFENDE KOSTEN

Betriebskosten	429,00 € inkl. 10% USt.
----------------	-------------------------

### GESAMTKOSTEN

Monatliche Kosten	429,00 € inkl. USt.
-------------------	---------------------

Gesamtkaufpreis	700.000,00 € inkl. USt.
-----------------	-------------------------

Kaufprovision	3% zzgl. 20% USt.
---------------	-------------------



## LAGE UND UMGEBUNG

Payerbach und Umgebung waren das Reiseziel schlechthin für die Wiener Gesellschaft zur Jahrhundertwende. Sowohl in Payerbach wie auch den bekannten angrenzenden Orten und Gebieten rund um den SCHNEEBERG, ist dies sowohl im Ortsbild wie auch bei der Architektur vieler Anwesen deutlich erkennbar.

Bequem von Wien wie auch Graz via der nahen Autobahnabfahrt Gloggnitz erreichbar, ist auch Infrastruktur in jeglicher Hinsicht, innerhalb weniger Kilometer erreichbar!

## INFRASTRUKTUR

### Verkehrsanbindung

< 500m: P+R Bahnhof Payerbach-Reichenau

### Gesundheit

< 500m: Dr. Karl Fux

< 500m: Doktor Veronika Schweighofer

< 1km: Dr.Med. Hans Grabenweger

Salvator-Apotheke

### Gaststätten

< 500m: Gasthof Singula

< 500m: Hotel Payerbacherhof

< 1km: Café Alber

Café Reichenau

Reichenauerhof

Parkcafe

### Sonstiges

< 500m: Raiffeisen Bank

### Einkauf

< 500m: Elisabeth - Apotheke Und Drogerie, Mag. Pharm. Stefan Eperjesi EU



Bildung

< 1km: Volksschule

< 1km: Neue Mittelschule

< 1km: NÖ Landeskindergarten Payerbach

Öffentliche Einrichtung

Polizeiinspektion Reichenau an der Rax

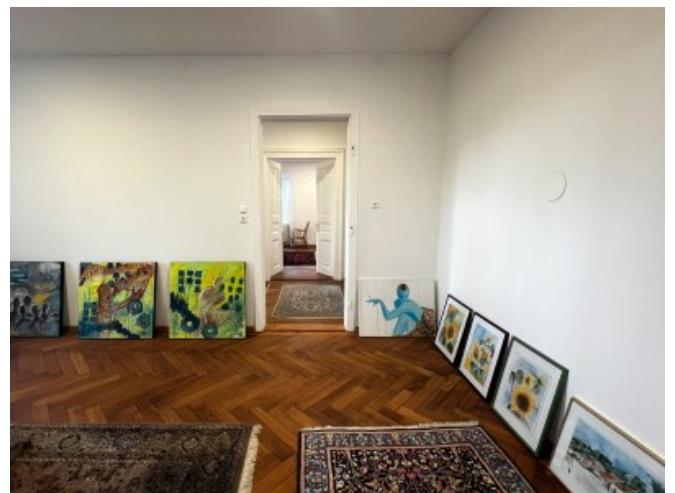
Tourismus

Schloss Reichenau

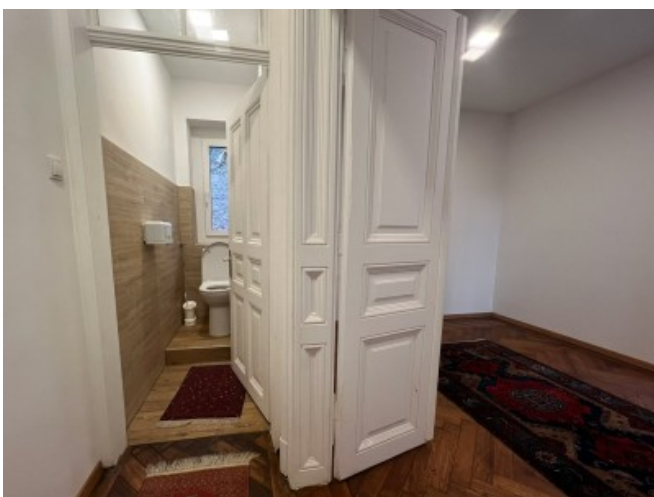




GALERIE























## LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[EG](#)

[OG](#)

[DG](#)

[Präsentations-VIDEO](#)

[Kurzvideo HOCH-Format](#)

[VIDEO Payerbach / Reichenau](#)

[Gemeinde Payerbach](#)

[Schneeberg / Puchberg](#)

[Raiffeisenbank Gloggnitz](#)

[Facebooksite](#)

[Instagramchannel](#)

[LinkedInpräsenz](#)

[Weitere Objekte des Maklers](#)

