



#0001001915

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

2650 Payerbach



Purchase price: 700.000,00 €

Living Area: 220,00 m²

Rooms: 6

YOUR CUSTODIAN



Reinhard Lembacher
Immobilienmakler
Raiffeisen Immobilien Vermittlung
reinhard.lembacher@riv.at
+43 664 60 517 517 90





DESCRIPTION

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 m² 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!



FITTINGS AND PROPERTIES

PROPERTIES



| | |
|----------------------|--------------------------|
| Category | Villa |
| Usage Type | Living |
| Sales Type | Buy |
| Asset | Yes |
| Form of ownership | Sole ownership |
| Year of construction | 1900 |
| Heating | Central Heating: Pellets |

AREAS

| | |
|--------------|--------------|
| Living Area | 220,00 sqm |
| Usage Area | 280,00 sqm |
| Total Area | 300,00 sqm |
| Base Area | 173,00 sqm |
| Cellar Area | 20,00 sqm |
| Balcony Area | 8,00 sqm |
| Terrace Area | 20,00 sqm |
| Garden Area | 6.839,00 sqm |

ENERGY CERTIFICATE

Available

| | |
|-----------------------------------|--|
| Energy Certificate Date | 26.04.2014 |
| Valid until | 25.04.2024 |
| HWB-Value (KWh/m ² /a) | 268,40 |
| HWB Class |  G |
| fGEE Value | 3,87 |
| fGEE Class |  F |

SEGMENTATION

| | |
|-------------|---|
| Total Rooms | 6 |
| Floors | 3 |
| Bathrooms | 2 |
| Toilets | 3 |
| Bedrooms | 3 |
| Terraces | 1 |
| Balconies | 1 |

FEATURES

| | | | |
|----------|---------------|------|--------------|
| Area | Suburban Area | View | Distant View |
| Location | South | | |



| | | | |
|----------------------------|---|--------------|----------------------|
| Additional rooms and areas | Attic, Guest Toilet | | |
| Special configuration | Sauna | Condition | First Use |
| Age | Old Building | Connections | SAT |
| Floor | Parquet | Construction | Massive Construction |
| Furnished | Partially furnished | Cellar | Partial cellar |
| Sanitation | Show, Bathroom Window | Kitchen | Kitchenette |
| Other | Listed Building, Garden Usage, Shared Flat | | |

**PRICES AND FINANCIAL INFORMATION****BASE PRICES**

| | |
|----------------|------------------------|
| Unit Buy Price | 700.000,00 € incl. VAT |
|----------------|------------------------|

RUNNING COSTS

| | |
|---------------|------------------------|
| Running costs | 429,00 € incl. 10% VAT |
|---------------|------------------------|

TOTAL

| | |
|---------------------|--------------------|
| Total Running Costs | 429,00 € incl. VAT |
|---------------------|--------------------|

| | |
|-----------------|------------------------|
| Total buy price | 700.000,00 € incl. VAT |
|-----------------|------------------------|

| | |
|----------------|-----------------|
| Commission Buy | 3% plus 20% VAT |
|----------------|-----------------|



INFRASTRUCTURE AND SURROUNDING

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!

INFRASTRUCTURE

Transport

< 500m: P+R Bahnhof Payerbach-Reichenau

Health

< 500m: Dr. Karl Fux

< 500m: Doktor Veronika Schweighofer

< 1km: Dr.Med. Hans Grabenweger

Salvator-Apotheke

Gastronomy

< 500m: Gasthof Singula

< 500m: Hotel Payerbacherhof

< 1km: Café Alber

Café Reichenau

Reichenauerhof

Parkcafe

Other

< 500m: Raiffeisen Bank

Shopping

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



Education

< 1km: Volksschule

< 1km: Neue Mittelschule

< 1km: NÖ Landeskindergarten Payerbach

Public Institution

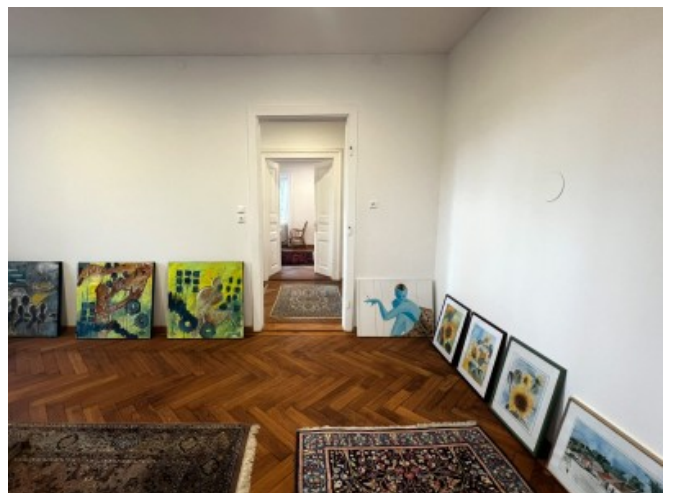
Polizeiinspektion Reichenau an der Rax

Tourism

Schloss Reichenau



GALLERY















LINKS AND DOWNLOADS

[More information](#)

[EG](#)

[OG](#)

[DG](#)

[Präsentations-VIDEO](#)

[Kurzvideo HOCH-Format](#)

[VIDEO Payerbach / Reichenau](#)

[Gemeinde Payerbach](#)

[Schneeberg / Puchberg](#)

[Raiffeisenbank Gloggnitz](#)

[Facebooksite](#)

[Instagramchannel](#)

[LinkedInpräsenz](#)

[Weitere Objekte des Maklers](#)

