



#0001008413

## Saniertes Landhaus aus der Jahrhundertwende in Alleinlage unweit von Rax und Schneeberg

2650 Payerbach



Kaufpreis: 700.000,00 €

Wohnfläche: 220,00 m<sup>2</sup>

Zimmer: 6

### IHR BETREUER



Eveline Kamper

Immobilientreuhänderin (Maklerin)

Raiffeisen Immobilien Vermittlung

eveline.kamper@riv.at

+43 664 60 517 517 52





## BESCHREIBUNG

Für Sie bietet sich hier die seltene Gelegenheit, ein zur Gänze renoviertes Landhaus aus dem beliebten Gebiet rund um Rax und 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, auch sämtliche Sanitärbereiche und eine neue Küche inklusive aller Geräte.

Die verwendeten Materialien wurden behutsam ausgewählt, um in Kombination mit den erhaltenen Innentüren und dem ursprünglichen Holz-Stiegenaufgang einen perfekten Eindruck zu hinterlassen.

Das Objekt birgt eine Vielzahl von Räumen, welche selbstverständlich auch Toiletten auf allen drei Ebenen, zwei Bäder, einen SPA-Bereich mit Sauna, einen Weinkeller und mindestens zwei Gästezimmer beinhaltet. Bei der Nutzung der Zimmer sind Ihrer Fantasie übrigens keine Grenzen gesetzt, die zahlreichen Räume können 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!

Eveline Kamper freut sich über Ihr Interesse an diesem außergewöhnlichem Objekt, und ersucht 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	ca. 220 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	ca. 280 m <sup>2</sup>
Grundfläche	7.012,00 m <sup>2</sup>
Kellerfläche	ca. 20 m <sup>2</sup>
Balkonfläche	ca. 8 m <sup>2</sup>
Terrassenfläche	ca. 20 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		

**Maklerservice & Bewertung**

Räume und Flächen	Dachboden, Gäste WC / Toilette		
Sonderausstattung	Sauna	Alterskategorie	Altbau
Anschlüsse	SAT-Anschluss	Fußboden	Parkett
Bauart	Ziegel-Massivbauweise	Möblierung	Teilmöbliert
Keller	Teilunterkellert	Sanitäreinrichtungen	Duschkabine, Badezimmerfenster
Kücheneinrichtungen	Küche/Einbauküche	Sonstiges	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.
---------------	-------------------

**NEBENKOSTEN**

Vertragserrichtung	lt. Tarifordnung Vertragserrichter
--------------------	---------------------------------------

Grunderwerbsteuer	3,5%
-------------------	------

Grundbucheintragung	1,1%
---------------------	------



## 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

### Sonstiges

< 500m: Raiffeisen Bank

### Bildung

< 1km: Volksschule

< 1km: Neue Mittelschule

< 1km: NÖ Landeskindergarten Payerbach

### Tourismus

Schloss Reichenau





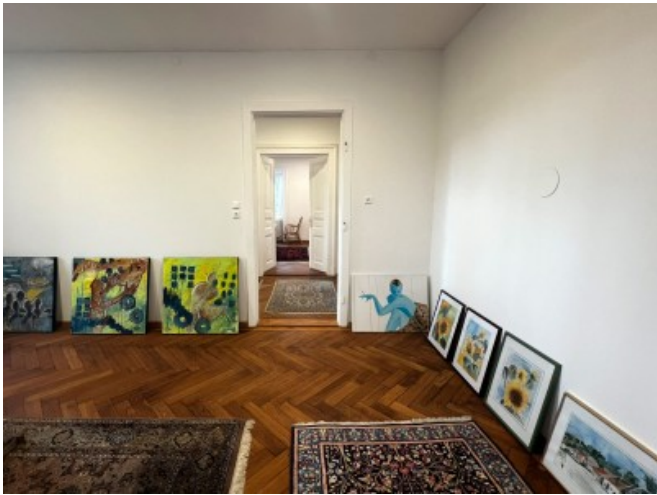
GALERIE













## LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[EG](#)

[OG](#)

[DG](#)

[Präsentations-VIDEO](#)

[Kurzvideo HOCH-Format](#)

[VIDEO Payerbach / Reichenau](#)

[Gemeinde Payerbach](#)



Schneeberg / Puchberg

Raiffeisenbank Gloggnitz

