



#0001008500

**Dem Himmel so nah! Wohnen und genießen! Bezugfertig!**

2640 Wörth



Purchase price: 225.000,00 €

Usage Area: 130,64 m<sup>2</sup>

Rooms: 6

#### YOUR CUSTODIAN



Eveline Kamper

Immobilientreuhänderin (Maklerin)

Raiffeisen Immobilien Vermittlung

eveline.kamper@riv.at

+43 664 60 517 517 52





## DESCRIPTION

Dieses uneinsehbare Schmuckstück passt ideal für ein Paar, das Natur und Garten liebt und gerne auf der großen Dachterrasse den herrlichen Ausblick genießt.

Im Jahr 2000 wurde dieses Haus um- und ausgebaut, das ehemalige Erdgeschoß dient nun als Lager und Hobbyraum, kann aber durchaus als Wohnraum benutzt werden, ein komplettes Bad mit WC ist vorhanden!

Das Obergeschoß gliedert sich in einen offenen Wohn-Ess-Küchenbereich, einen gemütlichen Schlafraum mit vorgelagertem Zimmer und ein hübsches Badezimmer mit Wanne und WC. Erleben Sie den Garten - er verfügt über einen Vorgarten mit Ziersträuchern, Gemüsebeeten und einen Geräteschuppen. Hinter dem Haus befindet sich eine Grünfläche und der Zugang zur Dachterrasse.

Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie in eine Gartenecke mit Grillplatz.

Parken Sie ihr Auto im Carport und kommen Sie heim!

Kein Renovierungsbedarf!

Erleben Sie schon diesen Sommer im Grünen!



## FITTINGS AND PROPERTIES

### PROPERTIES



Category	Detached House
Usage Type	Living
Sales Type	Buy
Form of ownership	Sole ownership
Year of construction	1972, Umbau 2000
Heating	Central Heating: Gas, Ofen: Wood
Car Spaces	Carport

### AREAS

Usage Area	ca. 131 sqm
Total Area	726,00 sqm
Base Area	726,00 sqm
Terrace Area	30,00 sqm

### ENERGY CERTIFICATE

#### *Available*

Energy Certificate Date	31.10.2023
Valid until	30.10.2033
HWB-Value (KWh/m <sup>2</sup> /a)	170,00
HWB Class	 E
fGEE Value	1,89
fGEE Class	 D

### SEGMENTATION

Total Rooms	6
Floors	2
Bathrooms	2
Toilets	2
Bedrooms	2
Terraces	1

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

Unit Buy Price	225.000,00 €
----------------	--------------

**TOTAL**

Total buy price	225.000,00 €
-----------------	--------------

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

**SIDECOSTS**

Costs for contract	laut Tarif des Vertragserrichters
--------------------	--------------------------------------

Purchase tax percent	3,5%
----------------------	------

Land register entry percent	1,1%
-----------------------------	------



## INFRASTRUCTURE AND SURROUNDING

Die walddreiche Gemeinde Enzenreith im Schwarzatal lädt Familien und Ruhesuchende zu ausgedehnten Wanderungen – und Entdeckungen zahlreicher Ausflugziele – ein.

Dabei zählen insgesamt sechs Ortschaften zum Gemeinde-Gebiet: Neben Wörth sind dies Hart, Hilzmannsdorf, Köttlach, Thürmannsdorf sowie Enzenreith.

Der kleine, ländliche Ort Wörth verfügt über mehrere beliebte Dorfwirtshäuser und landwirtschaftliche Betriebe, es gibt jedoch auch einen Kindergarten und eine Volksschule. Wörth ist der perfekte Ausgangspunkt für Wanderungen und sportliche Aktivitäten, im Ort gibt es zahlreiche Vereine, unter anderem sind auch Tennisplätze vorhanden.

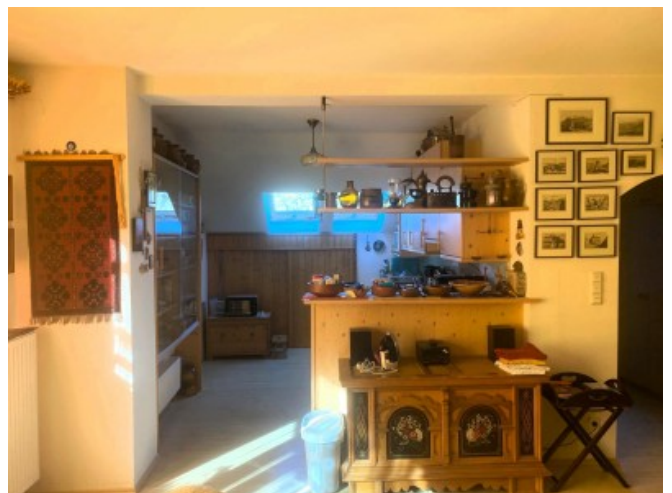
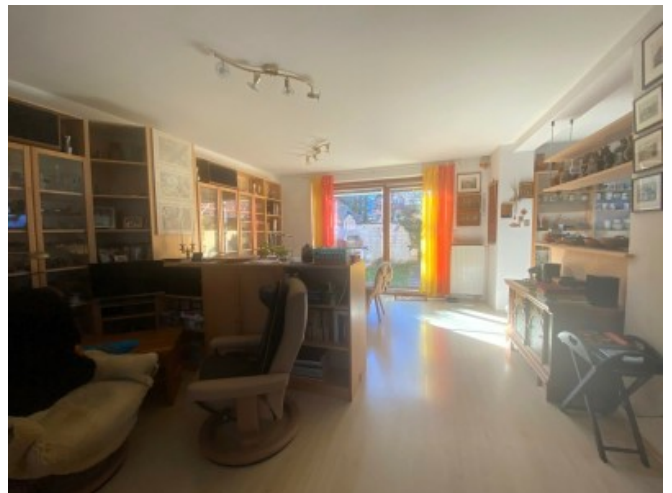
In wenigen Minuten erreichen Sie die Schul- und Einkaufsstadt Gloggnitz, wo Sie perfekte Infrastruktur an Schulen, Ämtern, Geschäften, Ärzten und Gastronomie vorfinden.

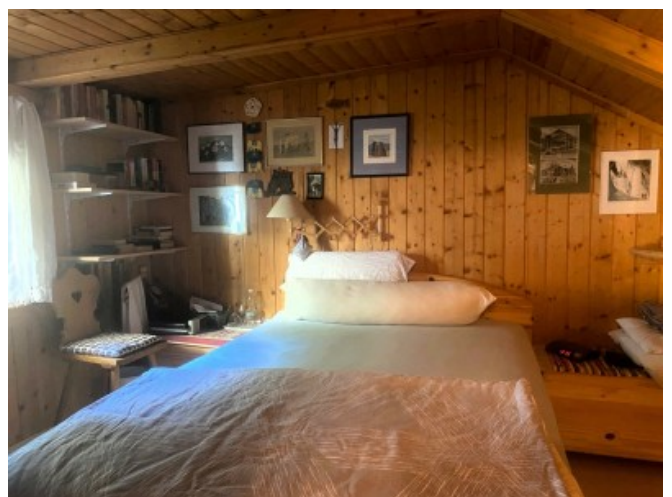
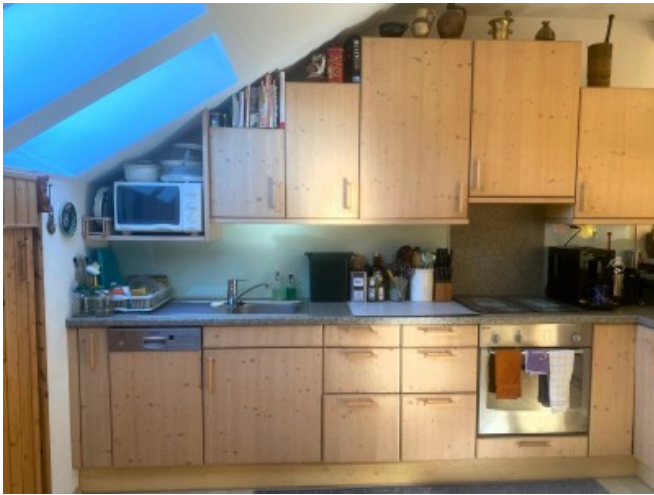
Die Verkehrsanbindung Richtung Wien erfolgt über die S6 (in nur 5 Autominuten erreichbar) oder über die Südbahn vom Bahnhof Gloggnitz.

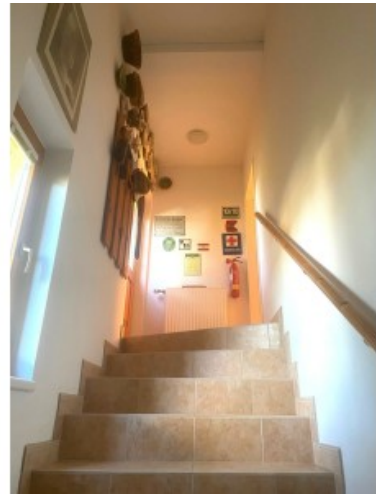
Durch die herrliche Lage nahe dem Semmering und Raxgebiet, beginnen viele Freizeitaktivitäten quasi direkt vor der Haustüre. In Gloggnitz selbst ergänzen ein schönes Freibad mit Naturschwimmteich und Rutschen, Tennisplätze und ein Kunsteislaufplatz das Angebot.



GALLERY











LINKS AND DOWNLOADS

[More information](#)

[Wohngeschoß](#)

[Kellergeschoß](#)

