

## **Schwarza Vintage - Stilvolles Einfamilienhaus mit zwei Wohneinheiten in Gloggnitz!**



**Objektnummer: 2963**

**Eine Immobilie von RE/MAX Exclusive Brugger KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2640 Gloggnitz
<b>Baujahr:</b>	1968
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Wohnfläche:</b>	200,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4,50
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	472,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	132,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>G</b> 372,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>G</b> 4,51
<b>Kaufpreis:</b>	329.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	160,98 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

11.844,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Florian Skalnik, BSc MBA**

RE/MAX Exclusive Brugger KG

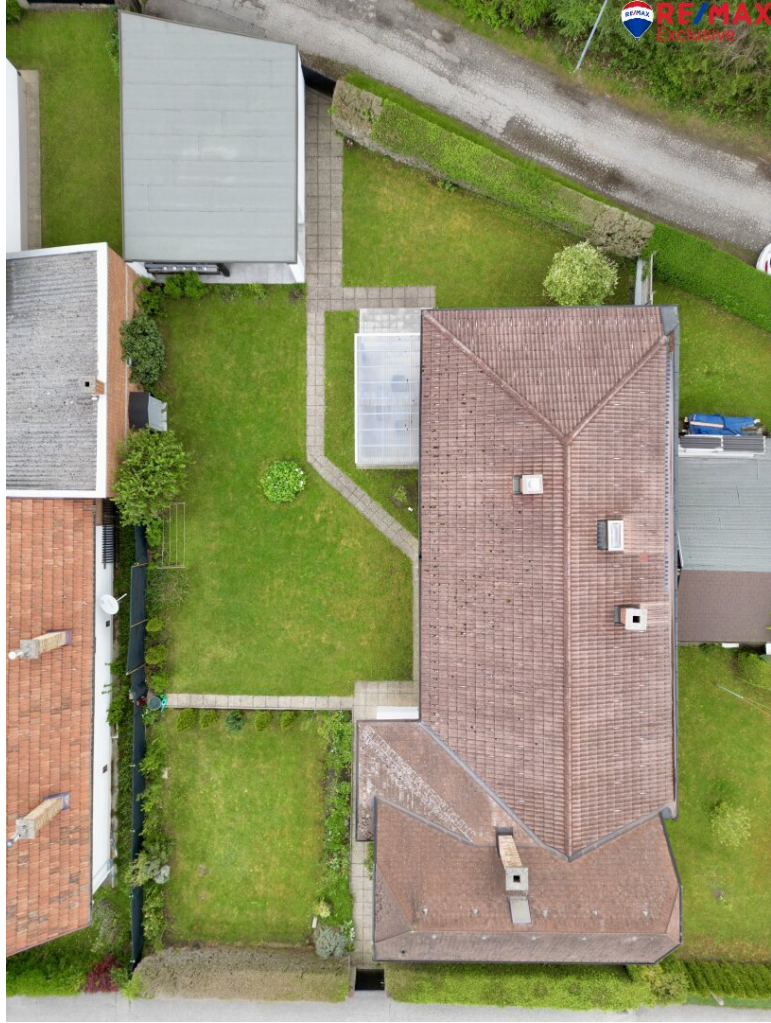
































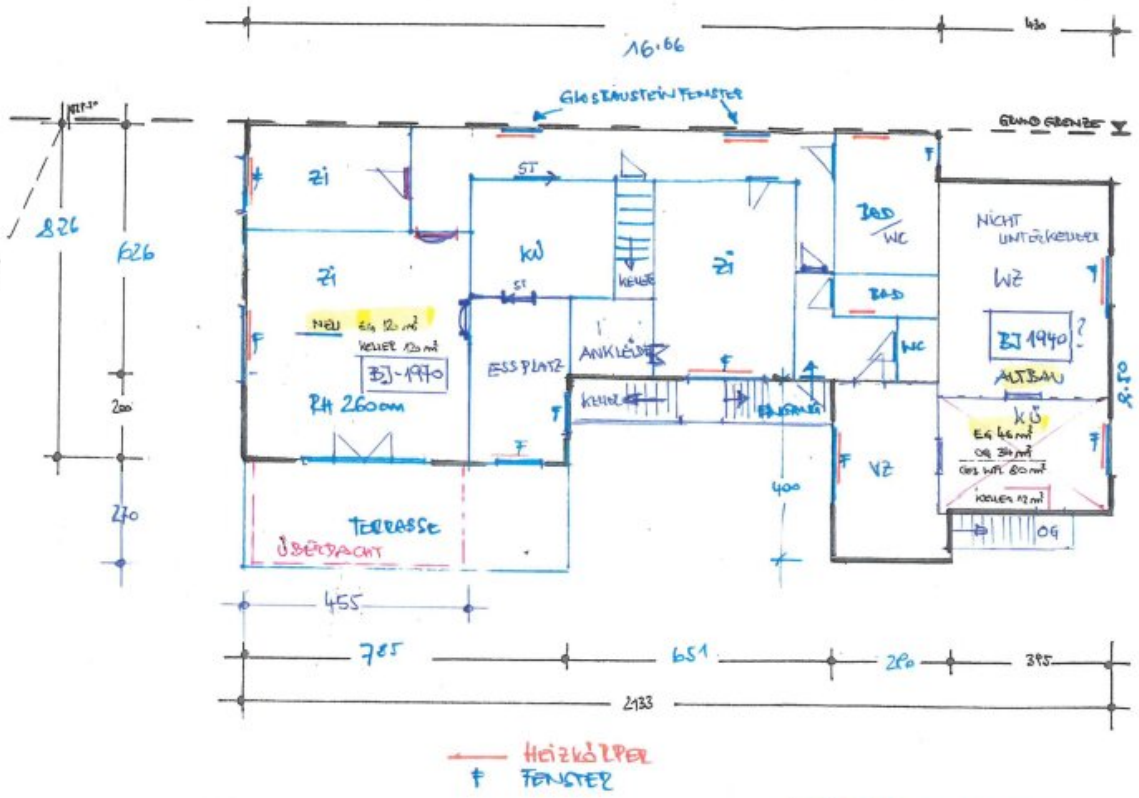












EINGANG 1. JULI 2021

KESCHLE, 2040 Glasfenster

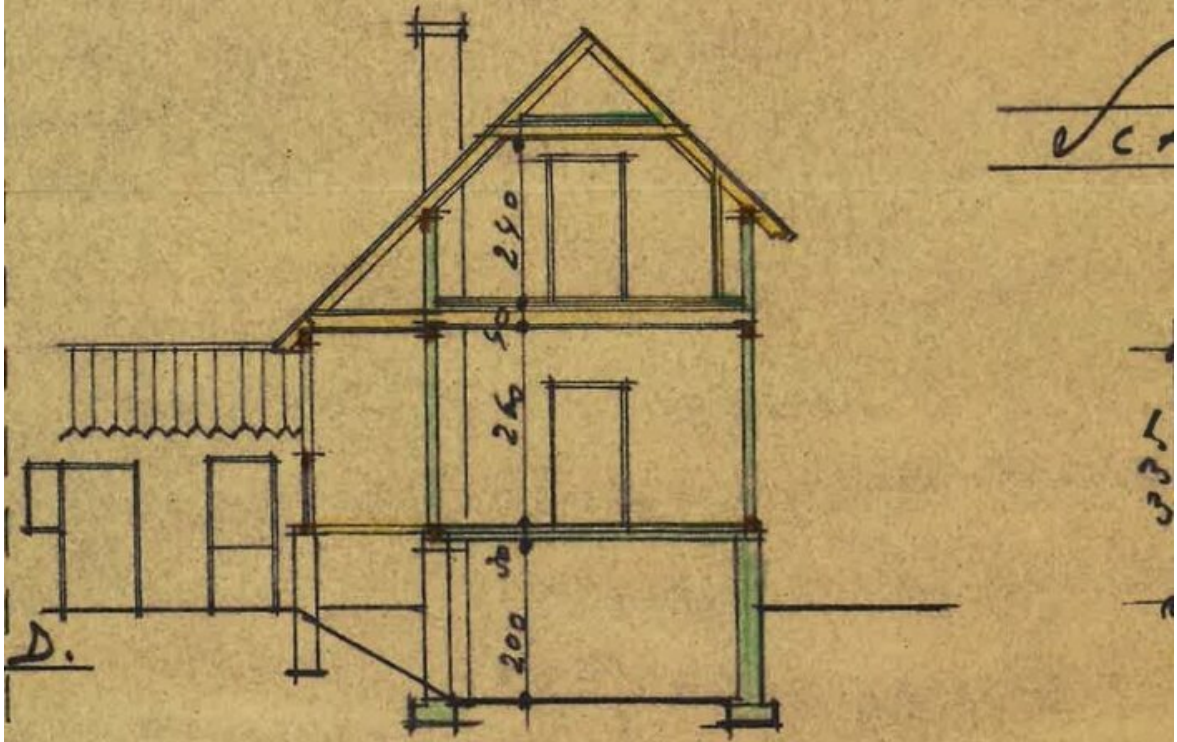
683 m² Grundfläche E2743





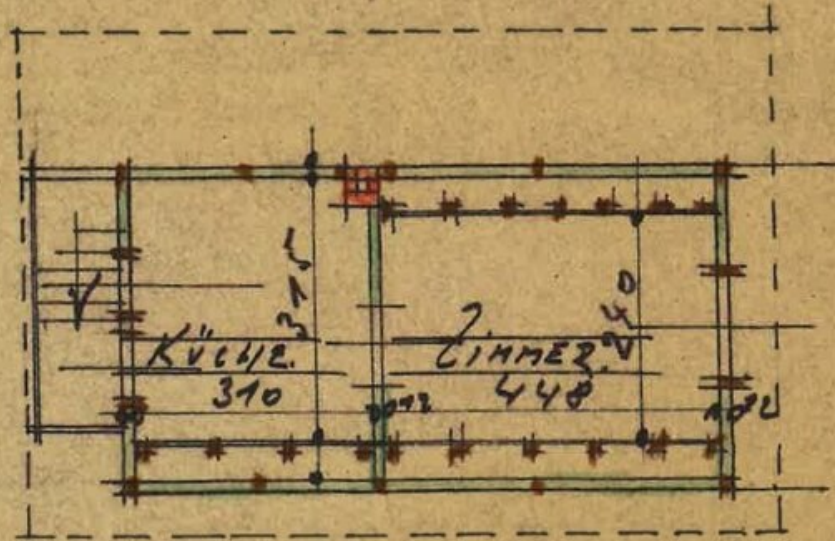


SCHNITT H. B.



DACHGESCHOSS.

GRENZE.





SÜDOSTANSICHT

NORDOSTANSICHT





## Objektbeschreibung

Tritt ein und erlebe Vintage, Aussicht & Natur pur!

Ursprünglich 1932 erbaut, wurde diese Immobilie im Jahr 1935 mit einem Mansardengeschoss adaptiert und bekam im Jahr 1968 einen Zubau einer weiteren Wohneinheit.

Das Highlight dieses Objekts stellt die Möglichkeit der Aufteilung in zwei separate Wohneinheiten, zu **Wohneinheit 1 (ca. 80 m<sup>2</sup>)** und **Wohneinheit 2 (ca. 120 m<sup>2</sup>)**, dar. Dies bietet neben einer **Kombination aus Wohnen und Arbeiten** die **Option für ein Zweifamilienhaus**.

Weiters ladet eine **Terrasse** (ca. 12,28 m<sup>2</sup>) sowie eine **Pergola** (ca. 13,86 m<sup>2</sup>) in der warmen Jahreszeit zum Verweilen ein und können als **Loung- und Sonnereich** genutzt werden. Für einen **Grillabend mit Freunden** ist genügend Platz.

Lausche Sie dem Rauschen der Schwarza sowie dem Auebach, während Sie sich im **ca. 472 m<sup>2</sup> großen Garten** von der Frühlingssonne verwöhnen lassen!

Beheizt wird das Objekt mittels einer Ölzentralheizung mit der **Option zu einem kombinierten Heizsystem mittels Kachelofens**.

### Highlights:

- Grundgröße 683 m<sup>2</sup>
- liebevoll gepflegter Garten (ca. 472 m<sup>2</sup>)
- neuer Heizkessel aus dem Jahr 2000
- Walmdach aus dem Jahr 1995
- Doppelgarage aus dem Jahr 1979 (ca. 32,15 m<sup>2</sup>) + elektrische Einfahrtstore
- Keller ca. 132 m<sup>2</sup>



- Ölheizung ca. 6000 Liter Tank (ca. 1/3 voll)
- 2 x Einbauküche inkl. Geräten
- 4 Zimmer
- Gartenhütte

#### **Raumaufteilung:**

- **Wohneinheit 1 EG:** Vorzimmer, Küche, Wohnzimmer, Bad, WC
- **Wohneinheit 1 OG:** Zimmer
- **Wohneinheit 2 EG:** Vorraum, Flur, Bad mit WC, Zimmer mit Ankleideraum, Küche, Essplatz, Kabinett, Wohnzimmer
- **KG:** Heizraum, Öltank Lager, Waschraum, 4x Abstellraum

Einfach anrufen und einen Besichtigungstermin für weitere Details vereinbaren.

**Kaufpreis: € 329.000,--**

**Besichtigungsmöglichkeit besteht jederzeit nach Terminvereinbarung.**

Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer ersuchen wir um Verständnis, dass nur Anfragen mit der Angabe der vollständigen Anschrift und Telefonnummer bearbeitet werden können.



Wir weisen auf Ihre 14-tägige Rücktrittsfrist (gemäß § 11 FAGG ) hin. Um Ihre Rechte zu wahren, können nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Telefon, Email) beantwortet werden.

Vor Ablauf der 14-tägigen Rücktrittsfrist werden wir gerne für Sie tätig, wenn Sie gesetzeskonform (FAGG) uns ausdrücklich (am einfachsten per E-Mail) dazu auffordern.

Wenn der Kaufvertrag/der Mietvertrag nicht zustande kommt, bleibt unsere Tätigkeit für Sie vollkommen kostenlos.

### **Gewährleistung:**

Die Verkäuferseite gewährleistet, dass der Vertragsgegenstand ihr unbeschränktes Eigentum und frei von Geldlasten, Bestandrechten und sonstigen Rechten Dritter ist.

Ansonsten wird jede Gewährleistung der Verkäuferseite ausgeschlossen und festgestellt, dass sich dieser Gewährleistungsausschluss sowohl auf bestimmte als auch auf gewöhnlich vorausgesetzte Eigenschaften des Vertragsgegenstandes wie beispielsweise Lage, Größe, Zustand, Abnutzung, Widmung, Beschaffenheit, Ertrag und Verwendungsmöglichkeit bezieht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <8.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <1.000m

#### **Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap