

**Bezugsfertiges Familienhaus im nächstgelegenen  
Skigebiet zu Wien.**



**Objektnummer: 2694**

**Eine Immobilie von Austria Real GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2680 Semmering
<b>Baujahr:</b>	1973
<b>Wohnfläche:</b>	170,42 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	F 214,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,11
<b>Kaufpreis:</b>	379.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Tamara Salagaeva**

Austria Real GmbH  
Jasomirgottstraße 6/XF  
1010 Wien

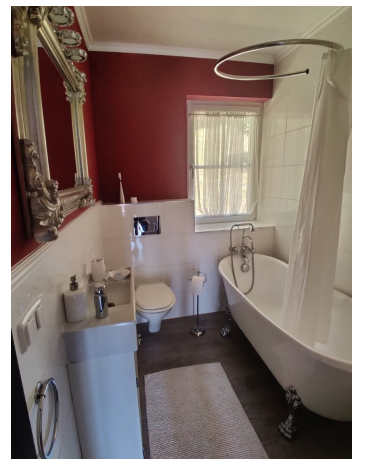
T 01 2632 555  
H 0664 88319002

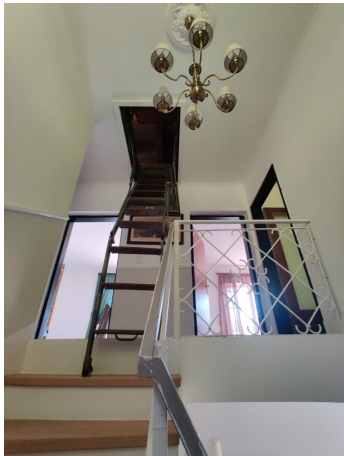














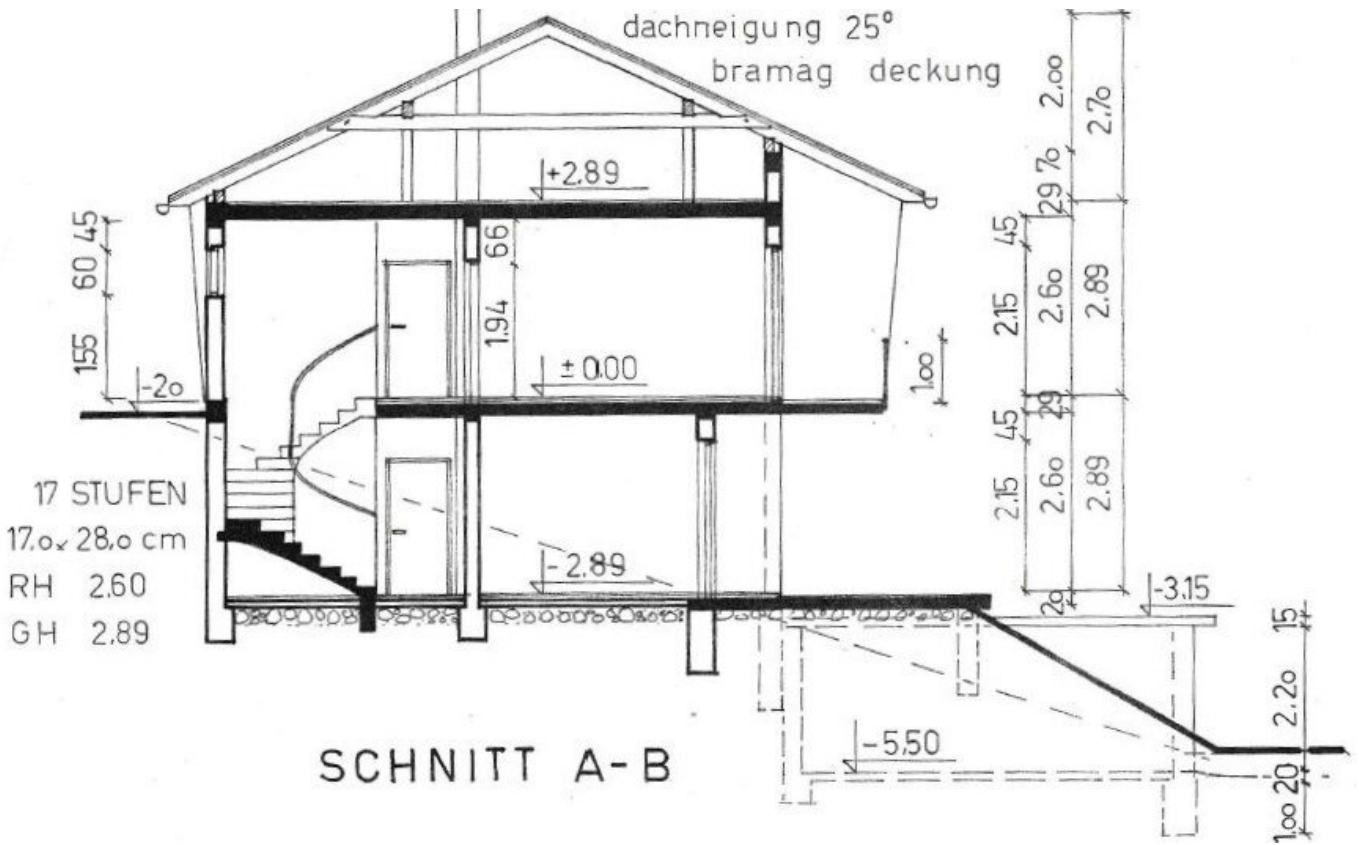














## Objektbeschreibung

Steinhaus am Semmering.

Dieses kompakte, gepflegte und gemütliche Haus auf einem großzügigen Grundstück bietet eine idyllische Wohnatmosphäre und ist ideal für große Familien geeignet. Es befindet sich auf einem Südhang mit Panoramablick in einer ruhigen Lage des Luft- und Skikurorts.

Das Haus wurde im Jahr 1973 erbaut und im Jahr 2016 umfassend renoviert. Während der Renovierung wurden die Elektro-, Wasser- und Abwasserleitungen erneuert, eine Luftwärmepumpe eingebaut sowie eine Fußbodenheizung installiert. Die Fenster wurden bereits 2012 ausgetauscht.

Das Grundstück zeichnet sich durch seine fast rechteckige Form und die südliche Ausrichtung aus, wodurch es optimal das Tageslicht einfängt.

Die zweigeschossige Struktur des Hauses umfasst ein Untergeschoss und ein Obergeschoss. Die Raumaufteilung gestaltet sich wie folgt:

- Das Untergeschoss verfügt über ein Vorzimmer, eine Wohnküche mit Zugang zur Terrasse, einen Technikraum sowie ein Badezimmer mit Dusche und WC und Platz für eine Sauna.
- Im Obergeschoss befinden sich drei Schlafzimmer, ein Hauptschlafzimmer, ein Badezimmer mit Badewanne und WC sowie ein Balkon.

Ausstattung:

- Ziegelbau
- Heizung mit Wärmepumpe
- Fußbodenheizung, individuell regulierbar für jeden Raum
- Steinzeugboden



- Französische Fenster
- Zeitgemäße Grundrisse
- Möglichkeit, einen Kamin und eine Sauna einzubauen
- Separate, freistehende Garage

Besonderheiten:

- Eine atemberaubende Fernsicht auf Berge, Wald und Skipisten
- Ganztägige Sonneneinstrahlung
- Durchdachte Grundrisse für modernes Wohnen
- Möglichkeit, eine geschmackvolle Einrichtung im Shabby-Chic-Stil zu erwerben

Betriebskosten ca. € 252,00 pro Quartal

Die Lage ist gekennzeichnet durch ihre ruhige und bewohnte Umgebung, die über eine Privatstraße mit Anbindung an die Bundesstraße 17 erreichbar ist. Innerhalb von etwa 15 Minuten zu Fuß oder 5 Minuten mit dem Auto gelangt man zum Zauberberg, wo sich Geschäfte für den täglichen Bedarf finden. In die Nähe gibt es auch ein idyllischer Badesee. Der Bahnhof ist ca. 30 Gehminuten entfernt und bietet eine direkte Verbindung nach Wien sowie zum Flughafen Schwechat.

Alle Daten stammen vom Eigentümer; für die Richtigkeit kann keine Haftung übernommen werden.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <3.500m

Apotheke <6.000m

Krankenhaus <4.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <9.000m

### **Sonstige**

Bank <1.500m

Geldautomat <1.500m

Post <2.000m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap