

**Wunderschönes, gepflegtes Wohnhaus am Fuße des
Mittagstein, in Reichenau/Rax zu verkaufen**



Objektnummer: 325

Eine Immobilie von Immobilienservice Hofer

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2651 Reichenau an der Rax
Wohnfläche:	200,00 m ²
Nutzfläche:	302,00 m ²
Kaufpreis:	348.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Michaela Hofer

Immobilienervice Hofer
August-Fabbri-Straße 7
2640 Gloggnitz

T +43 676 691 39 04

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

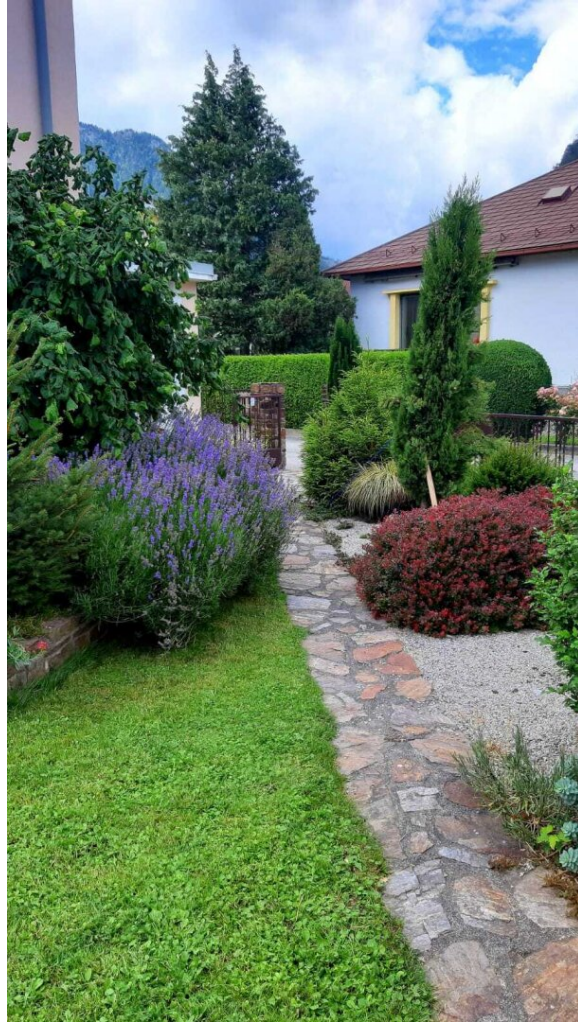


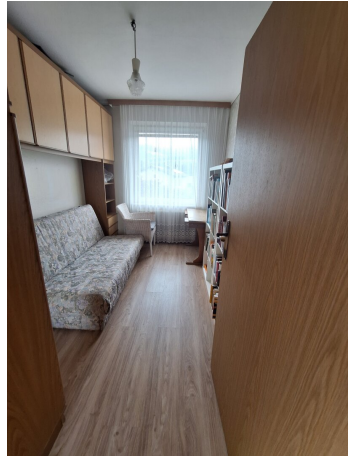


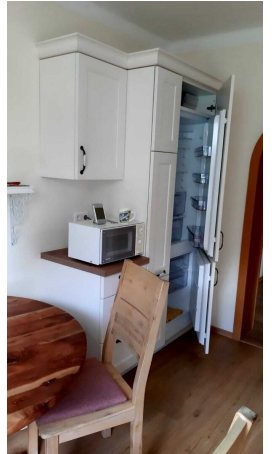




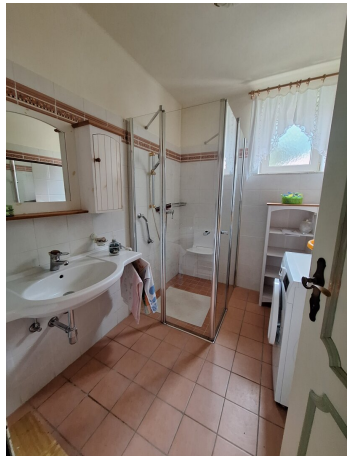






















Objektbeschreibung

Am ebenen Grundstück wurde ein Wohnhaus errichtet, welches laufend renoviert wurde.

Das Wohnhaus besticht nicht nur durch die großzügige Raumaufteilung, den tollen Zustand, sondern auch durch den Charm des Gebäudes und der Naturidylle im Garten.

Am Fuße des Mittagstein lädt diese Immobilie zur Ruhe und Erholung ein.

Das hochwertige Wohnhaus wurde aufwendig saniert. Instandhaltungsmaßnahmen wie Dach, Fenster, Fassade, usw. wurden in den letzten Jahren durchgeführt.

Beide Wohneinheiten haben eine Wohnfläche von jeweils rd.100m². Es ist komplett unterkellert

Das Erdgeschoß ist neu und hochwertig gestaltet. Im Obergeschoß wurde ein Zimmer modern und gemütlich erneuert, alle anderen Räume wurden noch nicht renoviert.

Beheizt wird mittels Öl-Zentralheizung. Für das Warmwasser ist eine Wärmepumpe vorhanden.

Das Haus wurde ursprünglich in Massivbauweise im Jahr 1969 errichtet. Im Amerikanischen Stil wurde ein Terrassenvorbau (mit Glas überdachte Terrasse) von zusätzlich 18m² geschaffen.

1983 hat man eine Doppelgarage mit 39m² errichtet. Hier hat man nicht nur Platz für zwei Autos, sondern auch einen wunderbaren Stauraum

Nun zu den Sanierungen:

1995 wurde der Kamin durch Fa. Ahrens saniert

2001 Dach komplett neu gedeckt, Amerikanischer Vorbau

2004 Terrassenvorbau

2009 wurden die Fenster getauscht, die Fassade gedämmt und neu gestrichen

2018 Einbau einer neuen Küche im Erdgeschoß

2019 Wurde der Sicherungskasten erneuert

2024 Sämtliches Holz beim Haus (Amerikanischer Vorbau, Dachvorsprünge) wurden

gestrichen

Im Garten - dem Naturidyll findet man ein Paradies für Mensch und Tier vor. Liebevoll gestaltet, sinnvoll genützt mit Hochbeete und einem wunderschönen Uhdler-Rebstock, einer neu errichteten Kräuterspirale, eine urige Selch und gemütliche Sitzplätze runden dieses kleine Paradies ab.

Ein wunderbares Wohnhaus, für alle, die entweder viel Platz brauchen oder zwei getrennte Wohneinheiten benötigen.

Egal ob für die Auszeit im erholsamen Kurort Reichenau/Rax oder um den Lebensmittelpunkt hier zu verbringen - diese Liegenschaft punktet mit einem fairen Preis-Leitungsverhältnis.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.500m
Apotheke <2.000m
Krankenhaus <4.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <6.500m

Nahversorgung

Supermarkt <2.000m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <9.500m

Sonstige

Bank <1.500m
Geldautomat <1.500m
Post <1.500m
Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m
Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap