

**Naturparadies für Gartenliebhaber - Vollziegel Massivhaus
in absoluter Ruhelage - 5 Zi, Wintergarten, Keller,
Werkstatt, Biotop, Blumengarten!**



Objektnummer: 960/69298

Eine Immobilie von s REAL

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2733 Grünbach am Schneeberg
Zustand:	Teil_vollrenoviert
Möbliert:	Teil
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	150,25 m ²
Nutzfläche:	186,05 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Keller:	46,30 m ²
Heizwärmebedarf:	D 107,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,26
Kaufpreis:	320.000,00 €
Betriebskosten:	67,00 €
Infos zu Preis:	

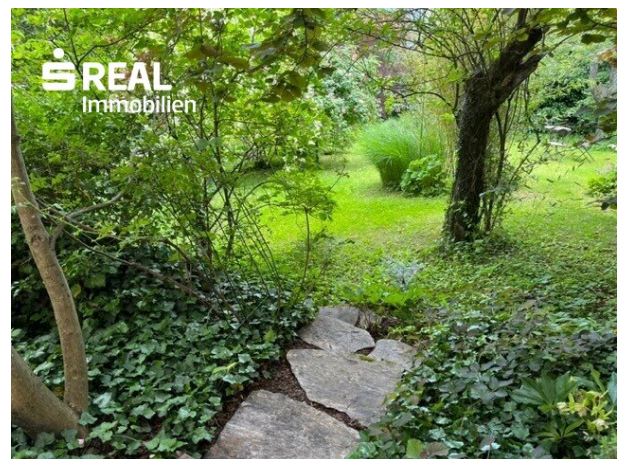
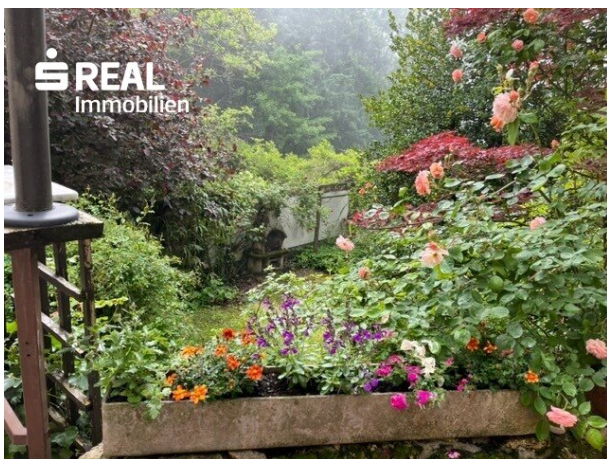
Betriebskosten = Gemeindeabgaben!

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner













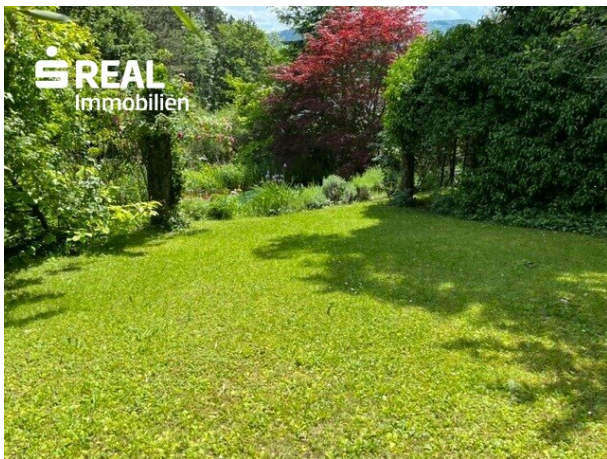


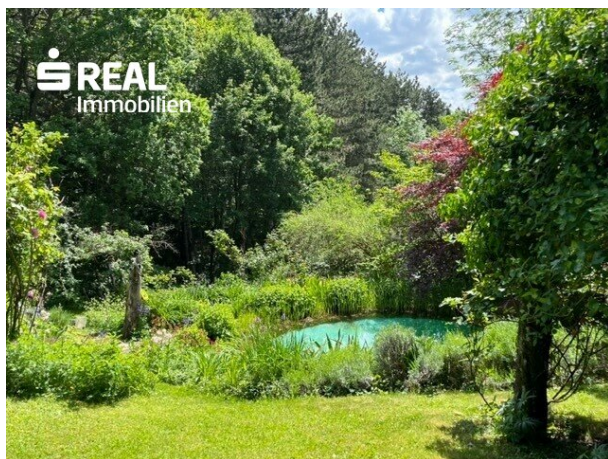






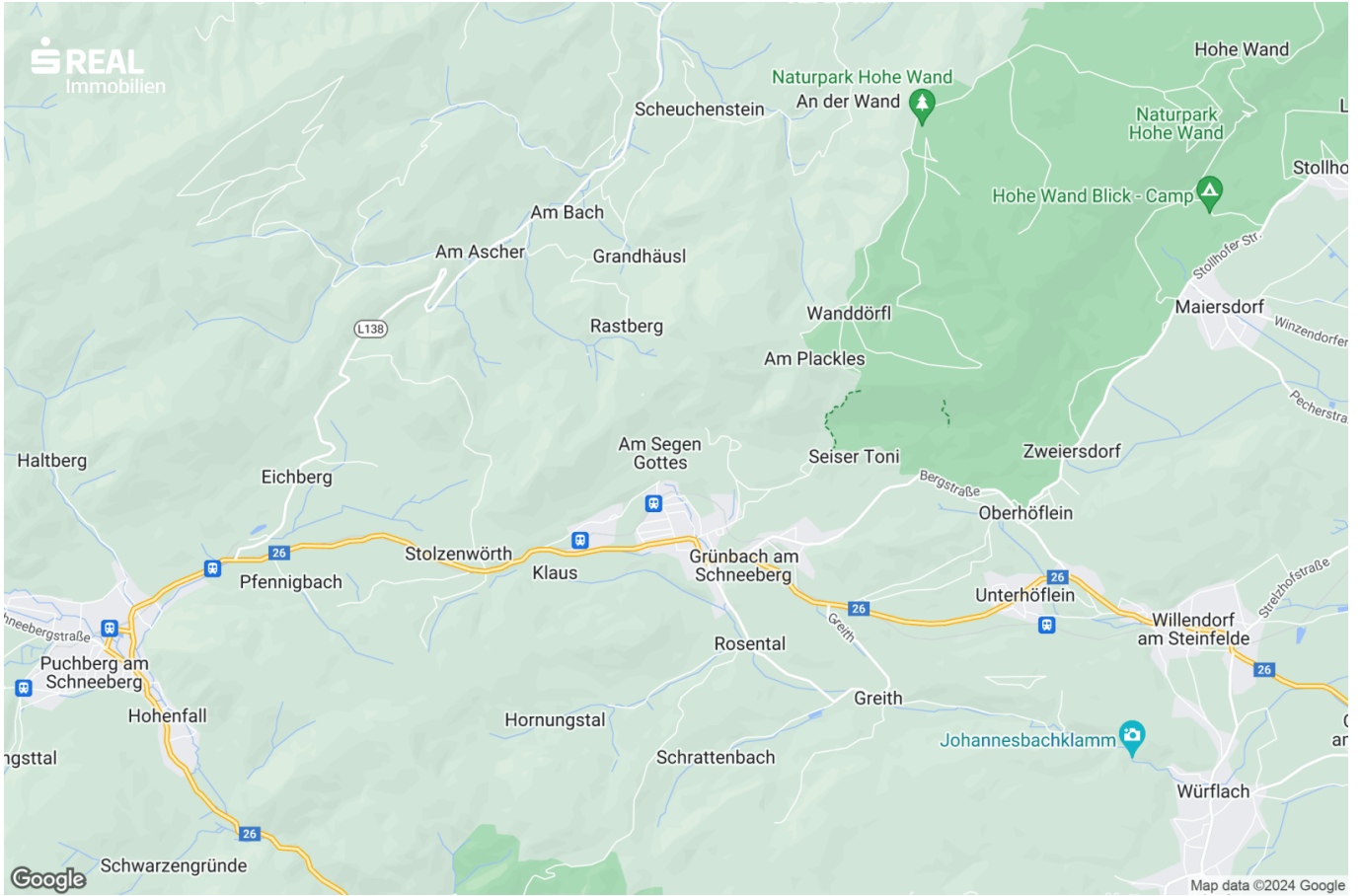












Objektbeschreibung

Das Gebäude wurde im Jahre 1939 aus Vollziegelsteinen errichtet, wurde aber 1994 generalsaniert und wird seit dem gut in Stand gehalten. Im Jahre 2001 erfolgte ein Anbau mit darüber liegenden, auf Wohnebene erreichbaren Wintergarten, der 2022 nochmals erneuert wurde.

Fassade und Dach sind **gedämmt** (16cm EPS-F und 22cm Filzdämmung), Gaulhofer Holzfenster eingebaut, die Gasheizung installiert worden (Thermentausch vor 8 Jahren). Elektrik, Böden, Wände und Türen wurden erneuert. u.v.w.m.

Auf drei Ebenen erstrecken sich insgesamt ca. 150,25m² Nutzfläche (inkl. Zubau, dem Wintergarten und den Aufenthaltsraum unterhalb des Wintergartens), plus ca. 46,40m² Kellerfläche, ca. 14,60m² Garage und ca. 21,20m² Werkstatt/Schuppen im Garten. Eine kleine Aufenthaltshütte aus Holz ist beim Biotop (Schwimmteich) noch vorhanden.

Der Garten ist in mehrere Bereiche unterteilt, so gibt es ein gemütliches Platzerl neben der Werkstatt/Schuppen mit kleinem Brunnen, einen Waldbereich, schöne Blumenbeete, der Bereich rund um das Biotop, das schöne Platzerl bei Zwetschkenbaum und Wiese, hübsch gestaltete Durchgänge, ein Grillplatz. Der Aufgangsbereich von der Straße ist terrassenförmig gegliedert und führt zur Terrasse vor dem Haus.

Der uneinsehbare Garten ist so angelegt, dass hintereinander im Jahr **alles prächtig erblüht**, genügend **Schattenplätze** durch die Bäume vorhanden sind, aber genau so gut die **Sonne** genossen werden kann.

Das Haus ist über den Eingangsbereich erreichbar und führt entweder geradeaus zu Küche, weiters zu Wintergarten, Wohnbereich, Badezimmer und separatem Zimmer, oder über die original erhaltene Holztreppe nach oben zum Wohn-/Arbeitszimmer sowie zum eigens erreichbaren Schlafzimmer mit Wasserbett und Arbeitsplatznische.

Eine neue Holztreppe führt bei der Terrasse zu den unteren Räumlichkeiten, einem kleinen Vorraum, der das untere Zimmer erreichen lässt sowie den im hinteren Teil des Hauses gelegenen Keller-/ und Lagerbereich.

Geheizt wird mittels einer **Gastherme** per Flüssiggas, zweier **Schwedenöfen** und im Wintergarten über einen **offenen Kamin**.

Holzfenster blicken nach **Osten, Süden und Westen**, kleinere Fenster auch nach Norden, sodass rundum sehr gut gelüftet werden kann, sowie die **schöne Aussicht und Ruhe** zu genießen ist.

Das **Hochdruckwetter** in Grünbach sorgt für reichlich Schönwetter, lt. Angaben der

Eigentümerin dennoch um 5° kühler und angenehmer als in Wien.

Der Ort bietet jede Menge Möglichkeiten zu Freizeitaktivitäten und anderen Sportanlagen (inklusive Tennisplatz). Viele Wanderwege führen auf den Hausberg "Geländ" oder die Hohe Wand. Kulinarische Köstlichkeiten warten im Landgasthaus "Zur Schubertlinde" oder bei umliegenden Mostheurigen. Eine intakte Infrastruktur mit Kindergarten, Volks- und europäischer Mittelschule, Musikschule, zwei Banken, Tankstelle, Trafik, Supermarkt (Billa), Friseur, drei Ärzte (auch mit Hausapotheke), Postpartner und vielem weiterem mehr, machen die Gemeinde zu einem schönen Aufenthaltsort. Bus und Bahnverbindungen (Richtung Wiener Neustadt, Neunkirchen und Puchberg am Schneeberg) sind zu Fuß eicht erreichbar.

Kaufpreis: EUR 320.000,-

Gemeindeabgaben, ca. 200,- im Quartal

Vermittlungsprovision: 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% USt.

Haben Sie Interesse an einem unverbindlichen Beratungsgespräch für eine **Finanzierung** oder **Veranlagung**?

Gerne unterstützen wir Sie und empfehlen Ihnen die richtige Ansprechperson für eine individuelle Beratung bei der

Erste Bank und Sparkasse in Ihrer Region.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Klinik <9.000m
Apotheke <5.500m

Kinder & Schulen

Kindergarten <1.000m
Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m
Bäckerei <6.000m

Sonstige

Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <1.500m



Polizei <5.500m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap





Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.