

**Einmalige Chance: Charmantes Einfamilienhaus in  
Forchtenstein mit spektakulärem Fernblick!**



**Objektnummer: 8485/44**

**Eine Immobilie von SR Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	7212 Forchtenstein
<b>Baujahr:</b>	2021
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenoviert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	97,30 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	110,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	495,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	34,88 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	495.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	82,24 €
<b>USt.:</b>	8,22 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Sara Rexhepi**

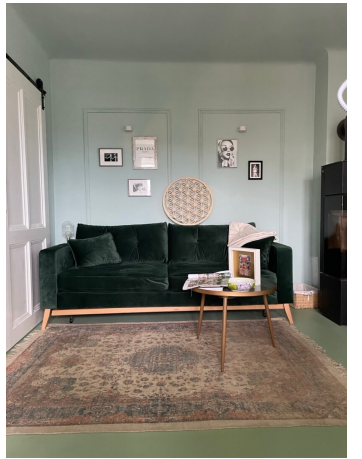
SR Immobilien  
Kratzlgasse 3/1/37  
1190 Wien





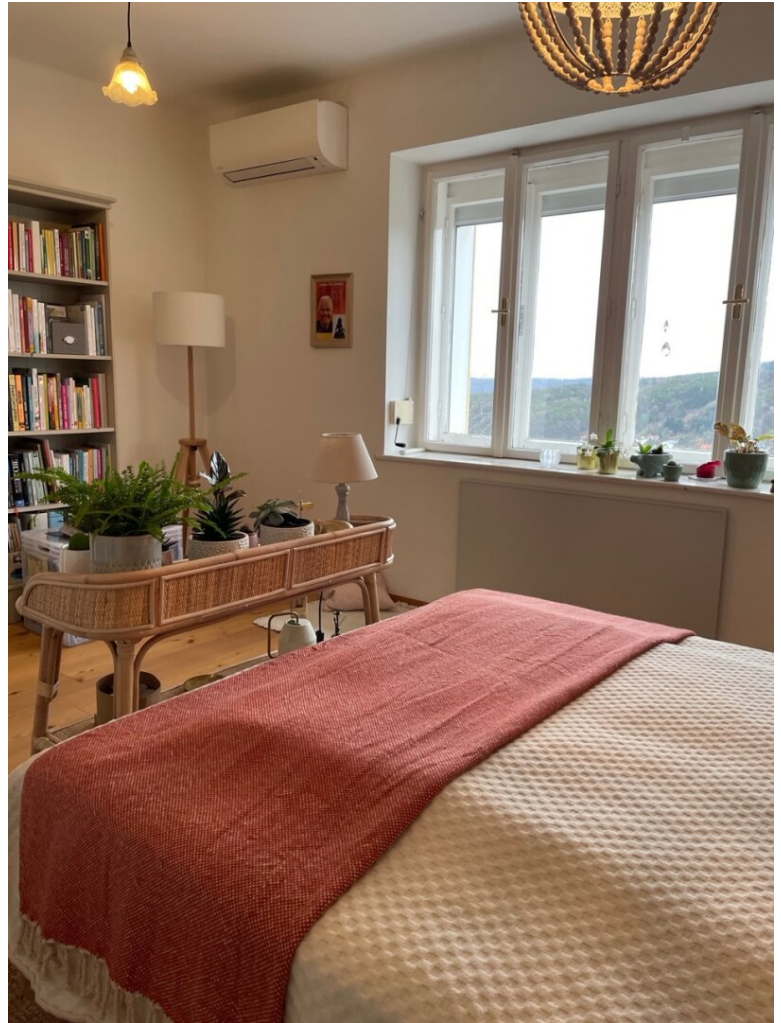




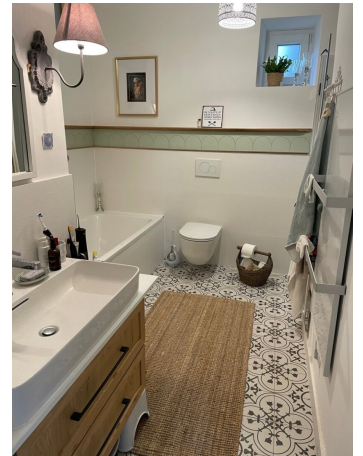


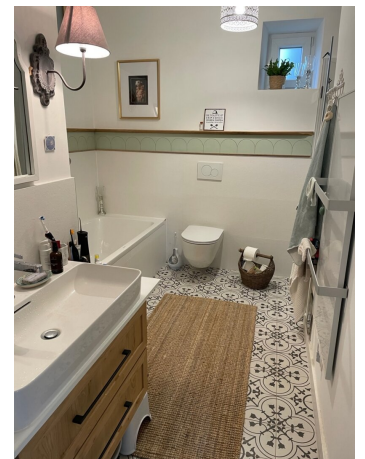


















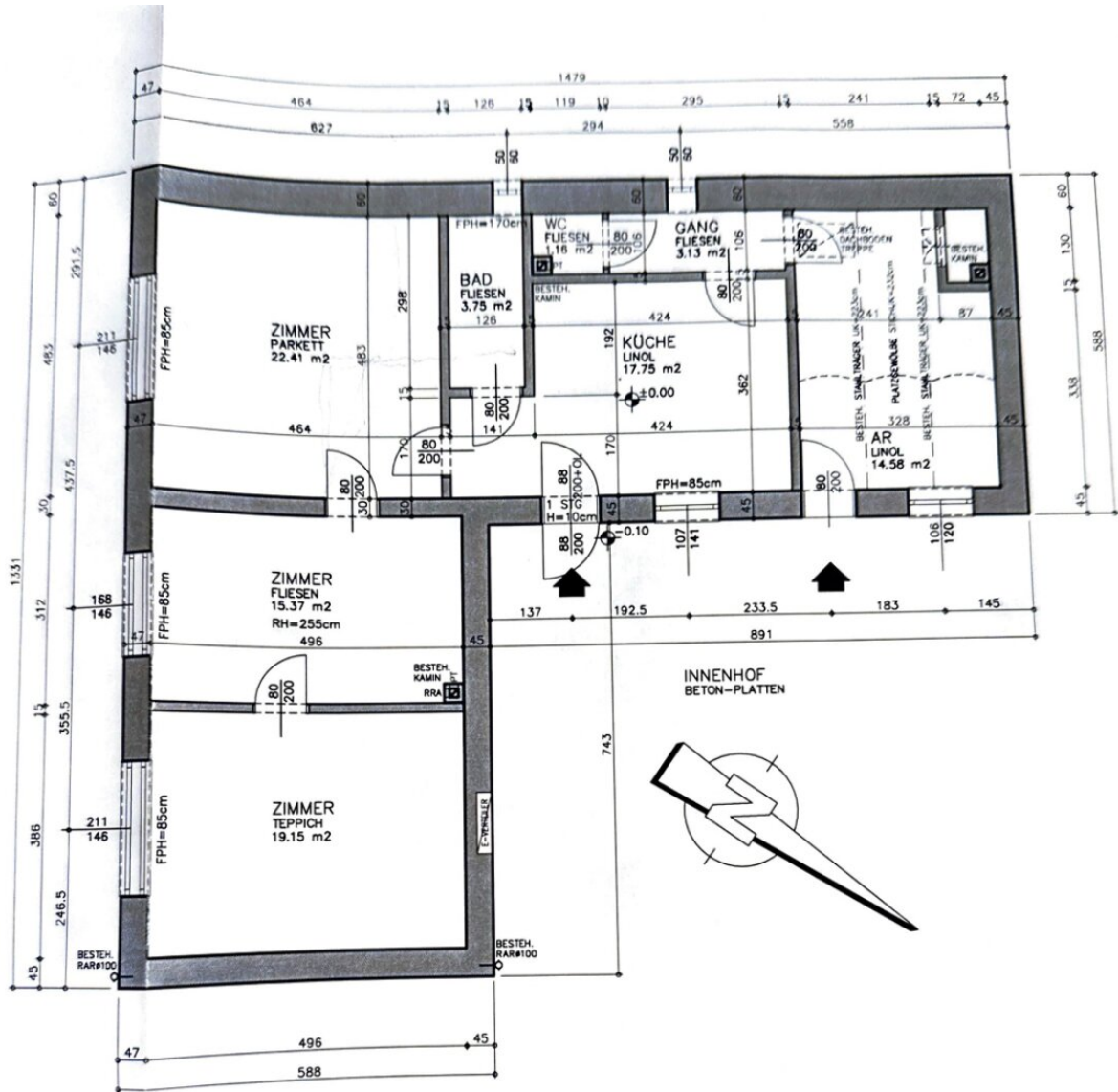


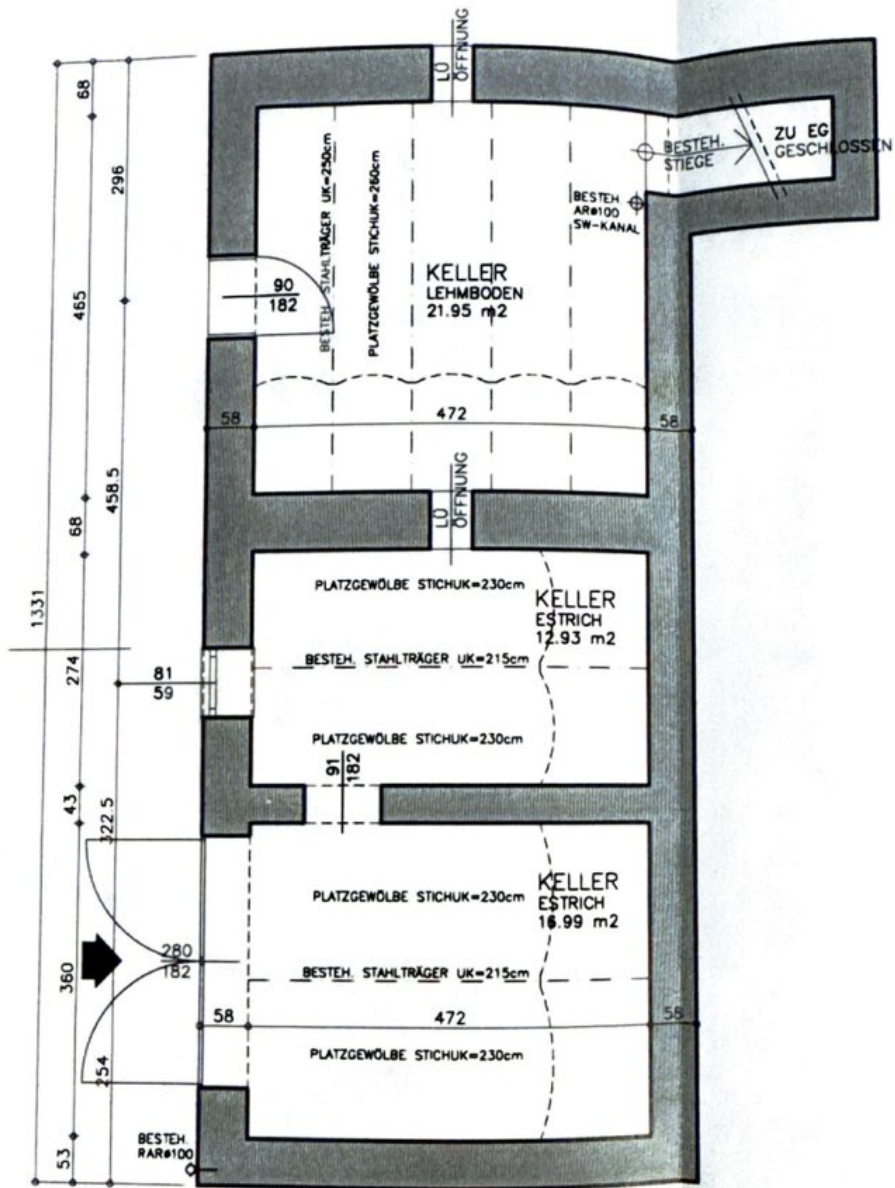












## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein außergewöhnlich charmantes Einfamilienhaus in der malerischen Hochrieglgasse in Forchtenstein, das in den Jahren 2021/2022 umfassend saniert und auf höchsten Standard gebracht wurde. Mit einer Wohnfläche von ca. 97,30 m<sup>2</sup> bietet dieses Haus ein modernes Wohnambiente, das Stil, Komfort und Liebe zum Detail vereint.

Bereits beim Betreten spürt man den einladenden Charakter: Drei lichtdurchflutete Schlafzimmer, ein großzügiges Wohnzimmer und eine stilvolle Küche mit integriertem Holzherd schaffen eine warme Atmosphäre. Das Badezimmer ist mit begehrter Dusche und Badewanne ausgestattet und verspricht höchsten Komfort. Alle Elektro- und Sanitärinstallationen wurden im Zuge der Sanierung erneuert, was eine sorgenfreie Nutzung garantiert. Für nachhaltige Energie sorgt eine innovative Infrarotheizung in Kombination mit einer leistungsstarken Solaranlage.

Besonders hervorzuheben ist die Möglichkeit, das Dachgeschoss zu erweitern: Alle Leitungen und Fenster sind vorbereitet, und das notwendige Baumaterial steht zur Verfügung. **Die Grundrisse wurden bereits beim Architekten in Auftrag gegeben und werden in Kürze in moderner Darstellung zur Verfügung gestellt.**

Das Haus verbindet traditionelle Elemente harmonisch mit modernen Akzenten. Die liebevoll restaurierten Kastenfenster unterstreichen den besonderen Charme, während hochwertige Böden und elegante Thermobeschichtungen im Wohnzimmer sowie geschmackvolle Fliesen in der Küche und im Bad für einen zeitgemäßen Look sorgen. Zwei Kaminöfen im Wohnzimmer und einem Schlafzimmer schaffen zusätzliche Gemütlichkeit.

Der Außenbereich bietet viel zu entdecken: Ein gepflegter Innenhof mit Holzterrasse lädt zu entspannten Stunden im Freien ein. Der neu angelegte Rasen, der bereits mit einer Stromleitung für einen Pool versehen ist, lässt Ihnen die Wahl, ob Sie einen Pool installieren oder die Fläche für Kräuter- oder Blumenbeete nutzen möchten. Die Fassade aus nachhaltigem Holz und Hanfdämmung rundet das Bild eines ökologisch durchdachten Zuhauses ab.

Ein weiteres Highlight ist der traumhafte Fernblick, der sich von verschiedenen Bereichen des Hauses genießen lässt. Vom Grundstück aus haben Sie zudem einen einzigartigen Blick auf das historische Schloss Forchtenstein – ein atemberaubender Anblick, der dieses Zuhause zu einem ganz persönlichen Juwel macht.

Das separat renovierte Nebengebäude mit ca. 41 m<sup>2</sup>, vielseitig nutzbar als Atelier, Werkstatt oder Gästehaus, ist ebenfalls beheizt durch einen Kachelofen und schafft eine einladende Atmosphäre. Der großzügige Keller mit ca. 52 m<sup>2</sup>, inklusive einer 17 m<sup>2</sup> großen Garage, bietet viel Stauraum und Platz für ein Fahrzeug.

Ein besonderer Pluspunkt ist das angrenzende zweite Baugrundstück mit 1.836 m<sup>2</sup>. Die terrassierte Hanglage eröffnet zahlreiche Möglichkeiten – ob für Gartengestaltung, den Bau eines zweiten Hauses oder als Erweiterung für eine Großfamilie. Die naturnahe Lage macht diese Fläche zu einem echten Juwel.

Bezüglich des Energieausweises: Ein Energieberater wurde beauftragt, um den Ausweis auf den neuesten Stand zu bringen. Die Immobilie ist hervorragend ausgestattet mit Infrarotpaneelen, Klimaanlage und Kachelöfen – eine durchdachte Kombination für umweltfreundliche und behagliche Wärme.

Dieses einzigartige Einfamilienhaus vereint modernen Wohnkomfort mit ökologischer Nachhaltigkeit und bietet gleichzeitig Raum für persönliche Entfaltung. Die ruhige Lage, der traumhafte Fernblick sowie der beeindruckende Schlossblick machen es zum perfekten Rückzugsort für Familien oder Paare, die das Besondere suchen. Lassen Sie sich bei einer Besichtigung von den unzähligen Vorzügen dieses Hauses begeistern!

Kontaktieren Sie mich gerne für weitere Informationen oder um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren. Ich freue mich darauf, Ihnen dieses außergewöhnliche Juwel persönlich vorzustellen.

#### **Haftungsausschluss:**

"Alle Angaben basieren auf den Informationen, die uns vom Eigentümer zur Verfügung gestellt wurden. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit dieser Angaben übernehmen wir keine Gewähr. Irrtümer und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten."

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://sr-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://sr-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <1.000m

Apotheke <6.000m

Klinik <7.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m

Kindergarten <1.500m

Universität <3.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <9.000m

### **Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.500m

Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <4.000m

Bahnhof <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap