

## WUNDERSCHÖNES KLEINOD BEI MARIAZELL



**Objektnummer: 2544**

**Eine Immobilie von iMMobilien ROT - Doris Rotschopf**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Gscheid
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3195 Kernhof
Baujahr:	2005
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	170,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	234,00 m <sup>2</sup>
Lagerfläche:	64,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	4
Keller:	64,00 m <sup>2</sup>
Kaufpreis:	380.000,00 €
Provisionsangabe:	

13.680,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Doris Rotschopf**

Immobilien ROT - Doris Rotschopf

Lederergasse, 17/21  
1080 Wien

T +436643023053

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.



ermin zur







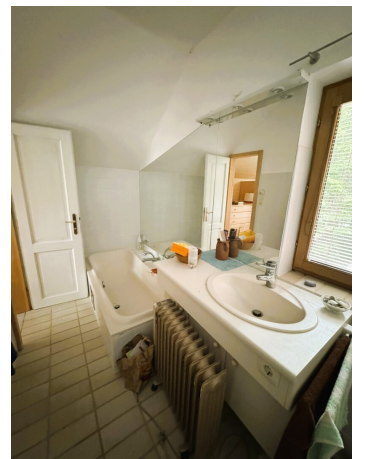














# Objektbeschreibung

## **SIE SUCHEN ETWAS AUSSERGEWÖHNLICHES IN ABSOLUTER GRÜNRUHELAGE?**

Dann sind Sie hier richtig! Das extravaganate, moderne Einfamilienhaus in Gscheid/St. Aegydt, an der Grenze zwischen Niederösterreich und der Steiermark, liegt wunderschön ruhig in Einzellage am Waldrand und bietet Ihnen Romantik pur. Hier können Sie vom Wohnzimmer aus die Rehe beobachten, die bis zum Haus kommen und mit Ihnen im Einklang der Natur leben.

Das moderne Landhaus mit 170 m<sup>2</sup> Wohnfläche, wurde von einem Architekten geplant und 2005 neu erweitert. Hier vereint sich Gemütlichkeit mit Extravaganz und gleich beim Betreten des lichtdurchfluteten Wohnraumes mit einer raumhohen Fensterfassade schlägt das Herz höher und man ist sofort fasziniert von der Architektur des Hauses, dem sensationellen Ausblick und der Stille, die einem umgibt. Hier kommt man an um zu bleiben. Das Haus bietet viel Platz für eine Familie und kann als Hauptwohnsitz wie auch als Ferienwohnsitz genutzt werden.

Die Zufahrt zu dem idyllischen Grundstück (1.324 m<sup>2</sup>) führt über eine kleine Holzbrücke, die von der Bundesstraße abzweigt. Durch die üppige Bepflanzung ist das Haus kaum von der Straße aus zu sehen und wird dadurch natürlich begrenzt. Zwischen der Straße und dem Grundstück verläuft ein kleiner Bach und auf der Rückseite des Hauses liegt ein lichtetes Waldstück.

## **RAUMAUFTeilUNG**

### **Erdgeschoß/65 m<sup>2</sup> Wohnfläche:**

- Wohndiele
- Stüberl
- Büro- oder Gästezimmer
- Duschbad mit Toilette
- Abstellraum
- Sauna-Anschlüsse vorbereitet (24 m<sup>2</sup>)
- Heizraum mit Holzlagerraum (20 m<sup>2</sup>)

- Garage mit elektrischem Einfahrtstor (20 m<sup>2</sup>)

**Obergeschoß/90 m<sup>2</sup> Wohnfläche:**

- offener, großzügiger Wohnraum mit Kamin und Ausgang auf eine Terrasse

- Esszimmer mit Ausgang auf einen Balkon

- Schlafzimmer

- Badezimmer mit Fenster, Badewanne, Toilette und Bidet

- Sonnenbalkon (30 m<sup>2</sup>) + Sonnenterrasse (30 m<sup>2</sup>) gartenseitig, überdacht

- Wendeltreppe zum Dachzimmer

**Dachgeschoß/17 m<sup>2</sup> Wohnfläche:**

- Galerie mit Bücherregal

- großes Mansardenzimmer

**FLÄCHENANGABEN:**

**Wohnnutzfläche beheizt: 170 m<sup>2</sup>**

Erdgeschoß: 65 m<sup>2</sup>

Obergeschoß: 90 m<sup>2</sup>, 30 m<sup>2</sup> Sonnenterrasse, 30 m<sup>2</sup> Sonnenbalkon

Dachgeschoß: 17 m<sup>2</sup>

**Nutzfläche unbeheizt im EG: 64 m<sup>2</sup>**

Sauna-Anschlüsse vorbereitet (24 m<sup>2</sup>)

Garage: 20 m<sup>2</sup> (Zugang über Wohndiele im Erdgeschoß)

Heizraum:

**NUTZFLÄCHE GESAMT: 234 m<sup>2</sup>**

## **AUSSTATTUNGSMERKMALE:**

- Böden: Fliesenböden/Eingangsbereich/Sauna/Bäder/Küche, Teppiche/Schlafräumen, Klinker Balkon, Holz Terrasse
- Holzstiege mit modernem Metallgeländer ins Obergeschoß, Wendeltreppe ins Dachzimmer
- Heizung: Ölheizung (3.000 Liter Tank), Kessel für feste Brennstoffe, Fußbodenheizung im OG und EG, Kamin im Wohnzimmer
- Senkgrube
- Freizeitwohnsitz möglich
- Einbauküche voll ausgestattet
- Garage mit elektrischem Tor, mehrere PKW-Abstellplätze vor dem Haus
- große Gartenfläche, ebenes Grundstück

Ich freue mich auf Ihre Anfrage und stehe für Rückfragen und die Vereinbarung eines Besichtigungstermins gerne zur Verfügung.

**Wir ersuchen Sie um Verständnis, dass wir von Ihnen vor der Zusendung des Exposés die Bestätigung des sofortigen Tätigwerdens sowie die Aufklärung des Rücktrittsrechtes gemäß FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) benötigen. Dies ist eine seit 13.06.2014 geänderte Konsumentenschutzbestimmung nach den EU Verbraucherrechte-Richtlinien. Nach Ihrer schriftlichen Anfrage erhalten Sie die entsprechenden Unterlagen von uns, um deren Bestätigung wir Sie bitten. Anschließend freuen wir uns über eine Terminvereinbarung mit Frau Doris Rotschopf unter 0664 302 30 53. Die Verpflichtung zur Zahlung einer Vermittlungsprovision entsteht für Sie selbstverständlich nur bei erfolgreicher Vermittlung und wird erst mit der Rechtswirksamkeit des vermittelten Geschäfts fällig.**

Alle Daten stammen vom Eigentümer, der Baubehörde oder der Verwaltung und wurden mit Sorgfalt erhoben. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit kann keine Haftung übernommen werden. Es wird darauf hingewiesen, dass sich der Interessent vor Abschluss des Rechtsgeschäftes aus eigener Wahrnehmung d.h. Besichtigung vom Objekt zu überzeugen hat. Zahlenangaben können gerundet oder geschätzt sein. Das Anbot ist freibleibend und unverbindlich. Irrtümer und Änderungen vorbehalten. **Wir weisen darauf hin, dass die Firma**

**Immobilien Rot, Doris Rotschopf als Doppelmakler tätig ist (§5 Abs. 3 Maklergesetz).** Nachgezeichnete Pläne können von den Originalplänen abweichen und sind eventuell nicht maßstabgetreu. Verträge, die nicht in der jeweiligen Muttersprache verfasst sind, sind vom Mieter selbst in die jeweilige Sprache zu übersetzen. Gerichtsstand: Wien

**Datenschutz-Grundverordnung, 25. Mai 2018:** Ihre personenbezogenen Kundendaten werden von uns zum Zwecke der Vertragserfüllung erfasst, gespeichert und verarbeitet.

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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <8.750m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <9.250m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <7.000m

#### **Sonstige**

Geldautomat <9.500m

Bank <9.500m

Polizei <8.750m

Post <8.750m

#### **Verkehr**

Bus <2.500m

Bahnhof <9.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap