

**Einzigartiger Landhausraum in der Rax-Gegend wartet auf Sie!**



Haus Richtung Garten

**Objektnummer: 5660/7459**

**Eine Immobilie von Bero Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2651 Reichenau an der Rax
<b>Baujahr:</b>	1957
<b>Wohnfläche:</b>	158,83 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Garten:</b>	658,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	F 191,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,39
<b>Kaufpreis:</b>	349.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

12.564,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Thomas Stolhofer**

Bero Immobilien GmbH  
Elisabethstraße 22/02  
1010 Wien

T +43 1 9978064  
H +43 664 42 37 750

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























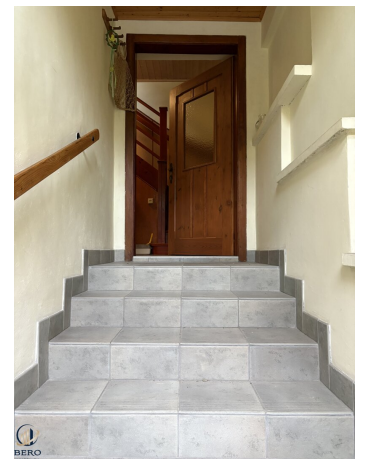






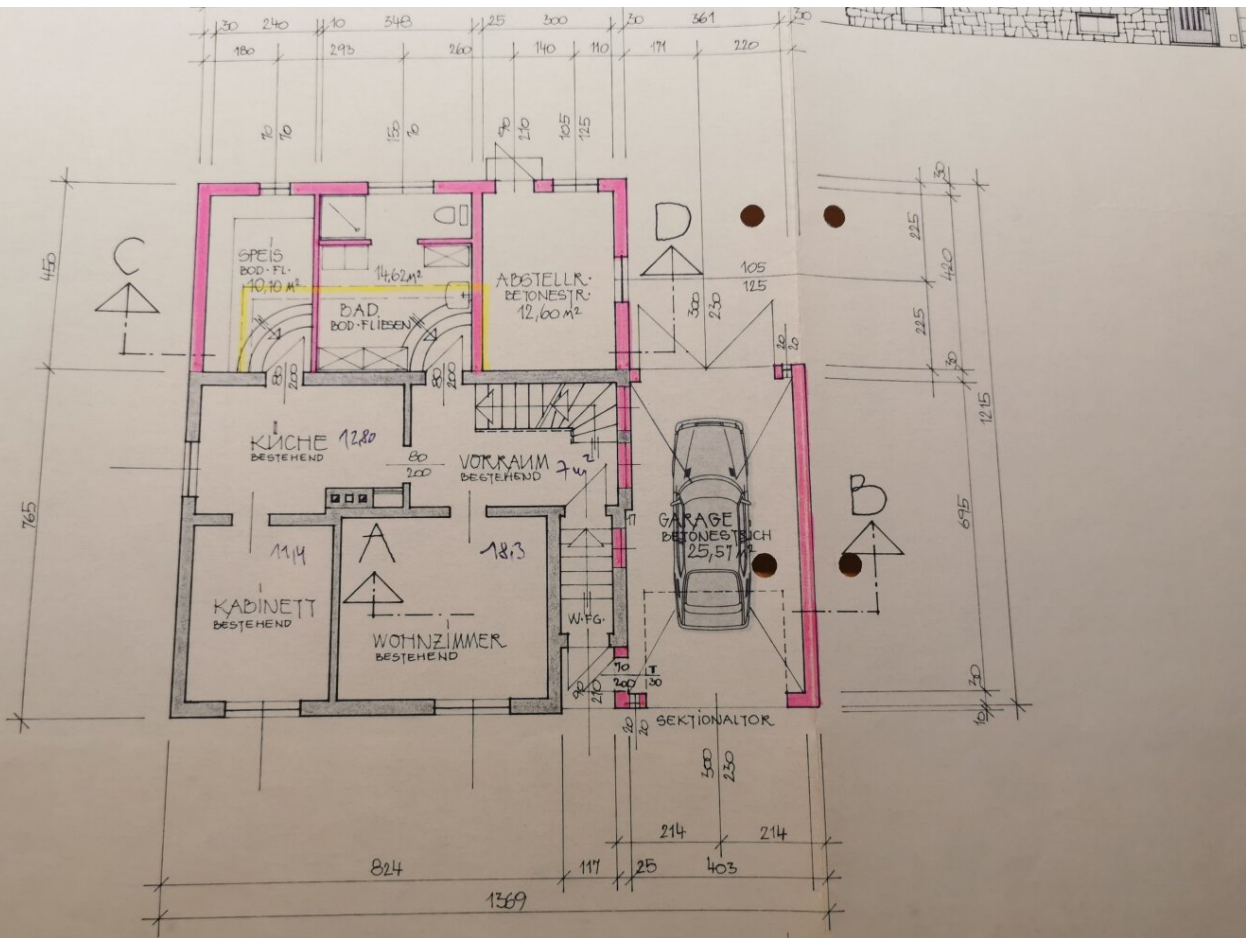




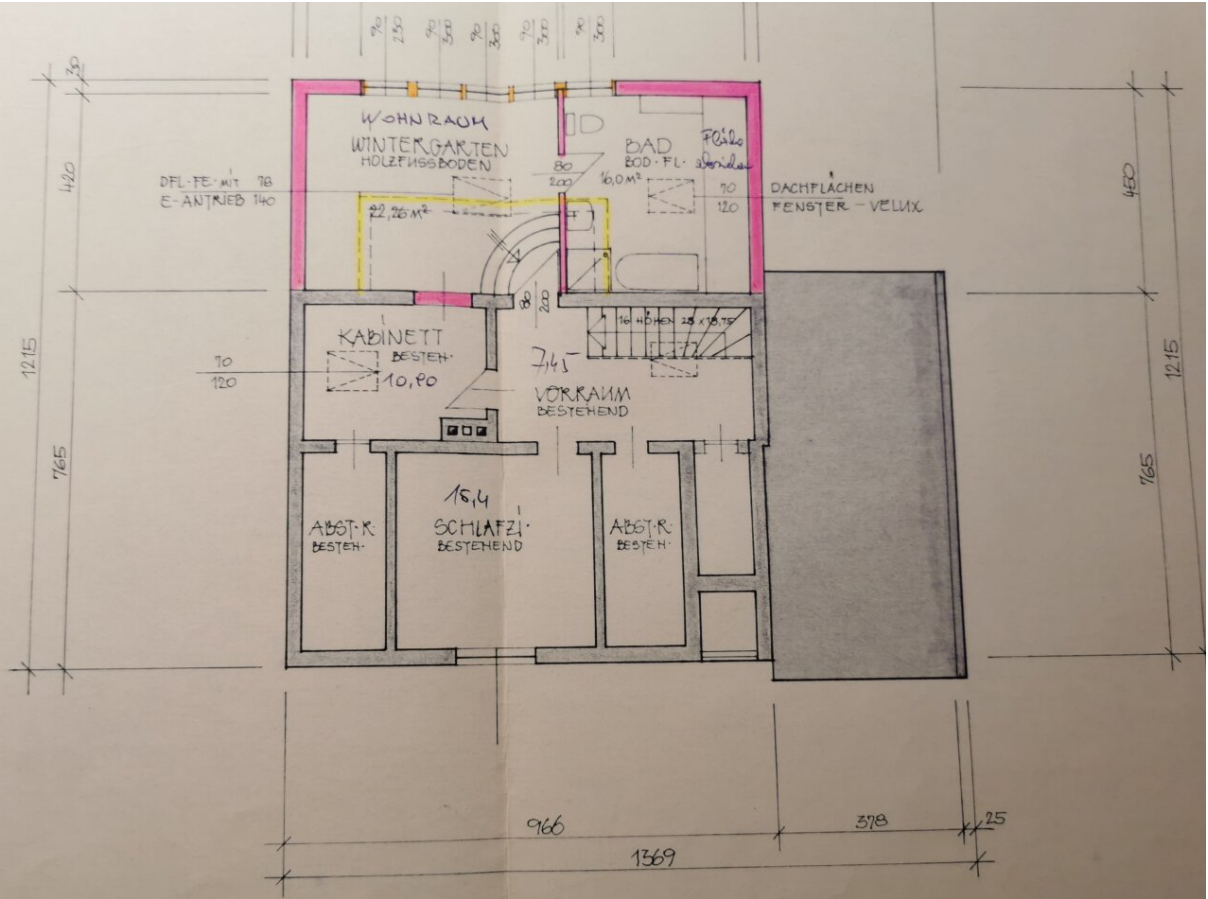








# ERDGESCHOSSGRUNDRISS



DACHGESCHOSSGRDR.



BERO  
IMMOBILIEN



# Objektbeschreibung

Herzlich Willkommen in Ihrem neuen Zuhause inmitten der Natur.

Dieses Haus wurde im Jahr 1957 erbaut und im Jahr 2000 um einen Zubau erweitert. Insgesamt haben Sie hier ein **Wohnfläche von rund 160 m<sup>2</sup>** auf 2 Ebenen welche durch einen großen Garten abgerundet wird. Der Zubau verfügt über eine Fußbodenheizung und ergänzt ideal das ursprüngliche Gebäude. **6 Zimmer** sorgen für eine Vielfalt an Möglichkeiten. Vom **Schlafzimmer** hin zum **Kinderzimmer** bis zum **Büro** oder einem **Ankleideraum** stehen Ihnen alle Türen offen. Ein **echtes Highlight** sind die **2 geräumigen Bäder**, wo sich eines im EG und eines im OG befindet. Über die Garage (die sich beidseitig öffnen lässt), den Vorgarten oder über den Abstellraum im EG gelangen sie in den **großen Garten**, der viel Platz und Freiheit bietet. Im Garten befindet sich noch eine 2. Garage, die als Geräteschuppen verwendet werden kann.

## Fakten im Überblick

- **600 m<sup>2</sup> Garten**
- **großzügige Fensterflächen** im Wohnzimmer im OG
- **2 geräumige Bäder (EG + OG)**
- **Holzofen** in der Küche
- teilweise **Fußbodenheizung**
- **Garage**
- **Dachboden + Keller** als Stauraum

Die Möbel im Haus können bei Bedarf im Objekt verbleiben. Falls dies nicht erwünscht ist, dann werden diese durch die Eigentümer entsorgt.

## **Weiterführende Informationen**

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/der Abgeberin hin! Irrtum und Änderungen vorbehalten! Abänderungen zur tatsächlichen Ausführung können resultieren. Eventuelle Änderungen der vorliegenden Baubeschreibung und Planung, die sich auf Grund von behördlichen Auflagen, Höherer Gewalt, Lieferengpässe, Kundenwünschen oder sonst notwendigen technischen Gründen ergeben haben, bleiben vorbehalten. Die ursprünglich ausgeschriebene Qualitätsnorm wird jedoch jederzeit gewährleistet. Die auf den Fotos zu sehenden Accessoires werden nicht mit verkauft. Alle Angaben ohne Gewährleistungsanspruch! Die Angaben im Exposé erfolgen im Auftrag unseres Auftraggebers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der uns zur Verfügung gestellten

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 <500m

Apotheke <1.500m

Krankenhaus <5.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <6.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <9.000m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <1.000m



**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap