

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
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	170,00 m ²
Nutzfläche:	234,00 m ²
Lagerfläche:	64,00 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	4
Keller:	64,00 m ²
Heizwärmebedarf:	F 237,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,71
Kaufpreis:	299.000,00 €
Provisionsangabe:	

10.764,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Doris Rotschopf

Immobilien ROT - D
Lederergasse, 17/21
1080 Wien

T +436643023053

Gerne stehe ich Ihnen
Verfügung.



termin zur















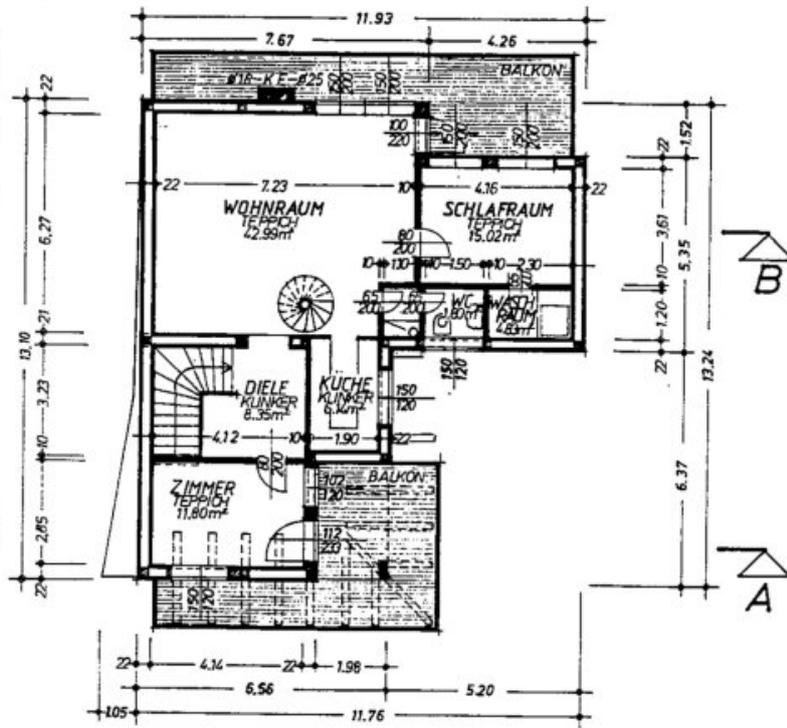




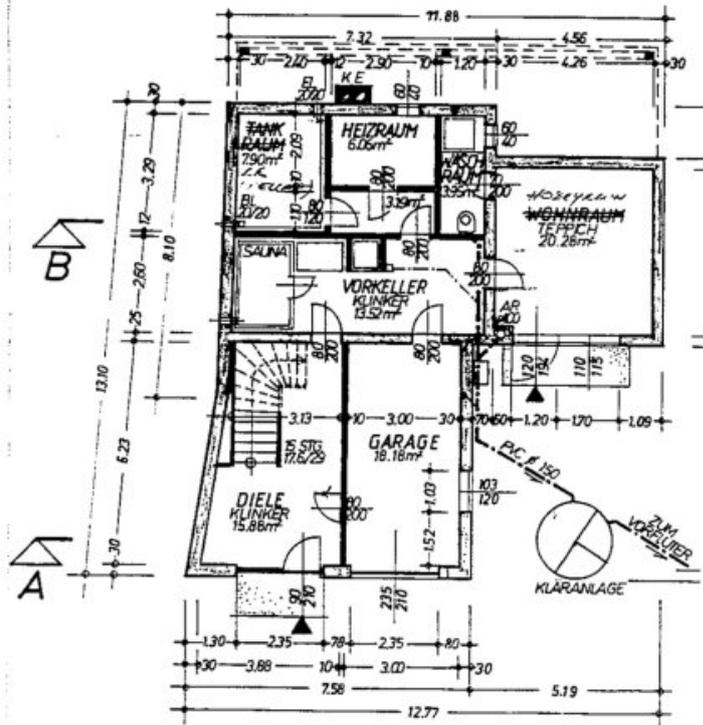




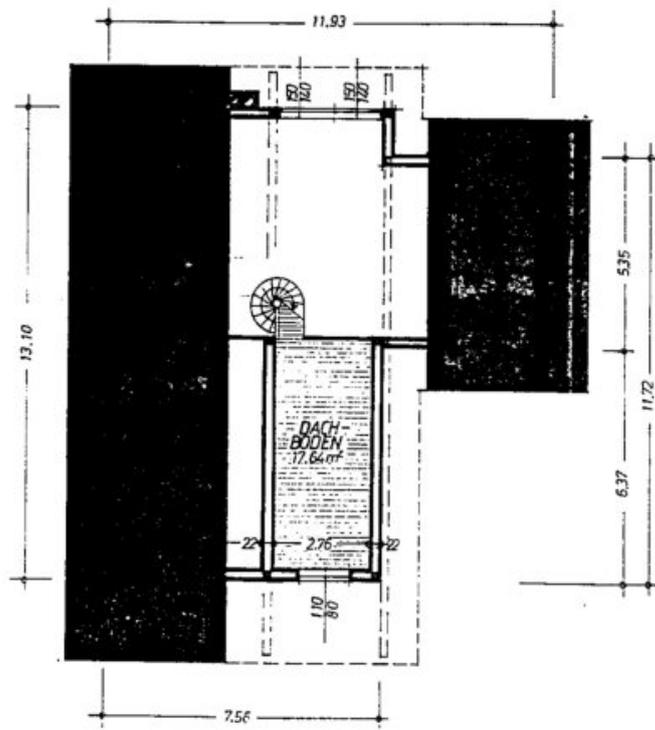
ERDGESCHOSS



KELLER



DACHGESCHOSS



Objektbeschreibung

SIE SUCHEN ETWAS AUSSERGEWÖHNLICHES IN ABSOLUTER GRÜNLAGE?

Dann sind Sie hier richtig! Das extravagante, 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 m² 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 m²) führt über eine kleine Holzbrücke (Eigentum/Wildwasserverbauung, Erhaltung obliegt dem Hausbesitzer), 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 liches Waldstück.

RAUMAUFTeilUNG

Erdgeschoß/65 m² Wohnfläche:

- Wohndiele
- Büro- oder Gästezimmer
- Duschbad mit Toilette
- Abstellraum
- Sauna-Anschlüsse vorbereitet (24 m²)
- Heizraum mit Holzlagerraum (20 m²)
- Garage mit elektrischem Einfahrtstor (20 m²)

Obergeschoß/90 m2 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 m2) + Sonnenterrasse (30 m2) gartenseitig, überdacht
- Wendeltreppe zum Dachzimmer

Dachgeschoß/17 m2 Wohnfläche:

- Galerie mit Bücherregal
- großes Mansardenzimmer

FLÄCHENANGABEN:

Wohnnutzfläche beheizt: 170 m2

Erdgeschoß: 65 m2

Obergeschoß: 90 m2, 30 m2 Sonnenterrasse, 30 m2 Sonnenbalkon

Dachgeschoß: 17 m2

Nutzfläche unbeheizt im EG: 64 m2

Sauna-Anschlüsse vorbereitet (24 m2)

Garage: 20 m2 (Zugang über Wohndiele im Erdgeschoß)

Heizraum:

NUTZFLÄCHE GESAMT: 234 m2 (eine Erweiterung des Hauses bzw. ein Zubau ist durch die Grünland-Widmung nicht möglich)

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 (Grünland)

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 Angebot 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.

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