

# ÖTSCHERBLICK - EINFAMILIENHAUS ZU KAUFEN



**Objektnummer: 2592**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Langseitenrotte
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3223 Annaberg
Baujahr:	1975
Wohnfläche:	104,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	100,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	2
Garten:	465,00 m <sup>2</sup>
Keller:	100,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>G</b> 300,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>D</b> 1,94
Kaufpreis:	190.000,00 €
Betriebskosten:	334,55 €
USt.:	33,46 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



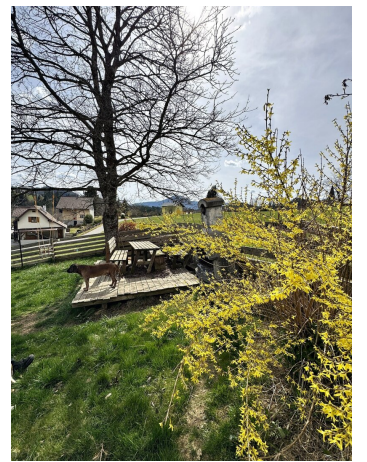
**Doris Rotschopf**







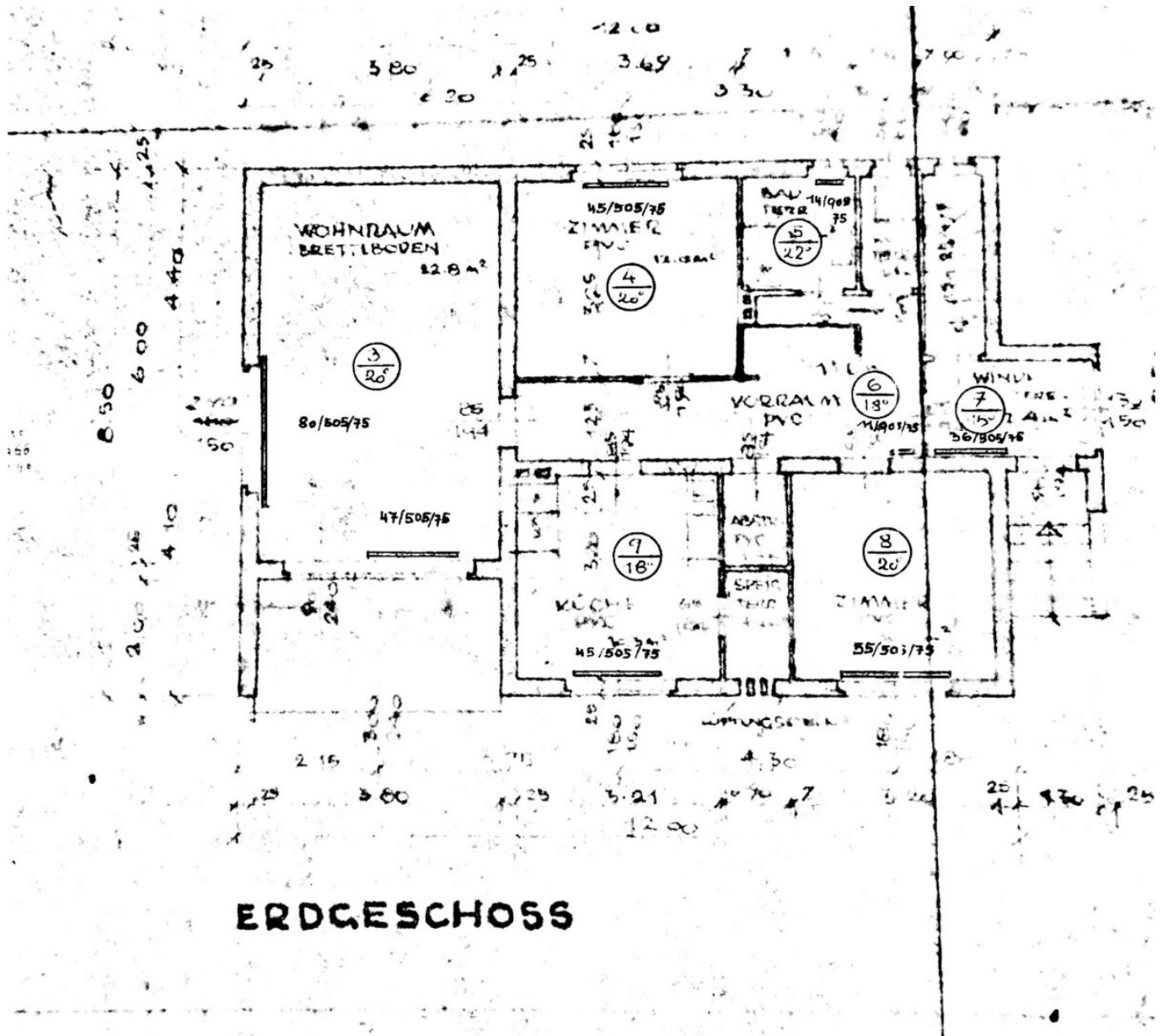




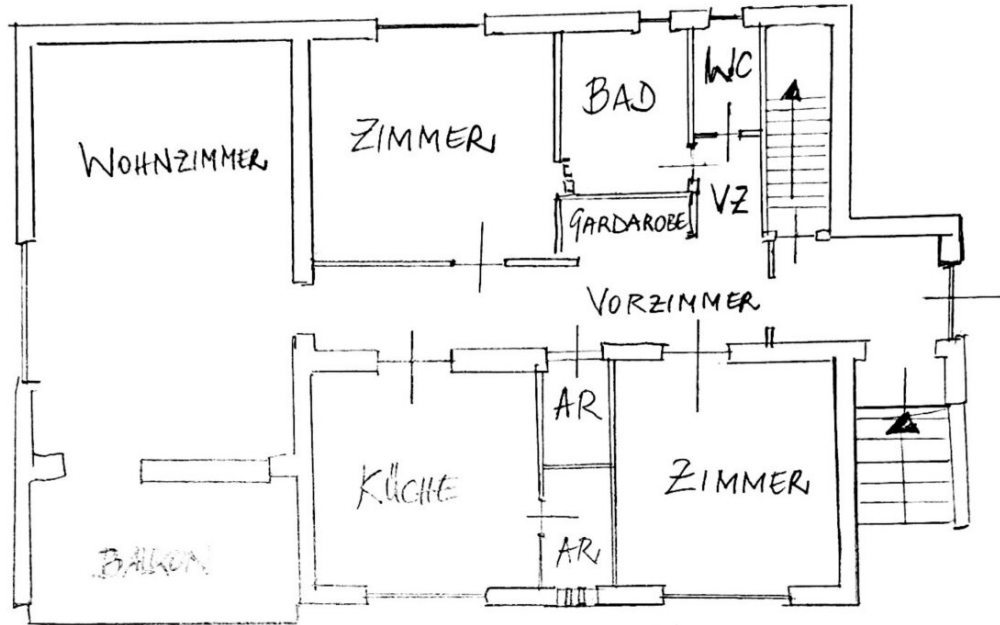


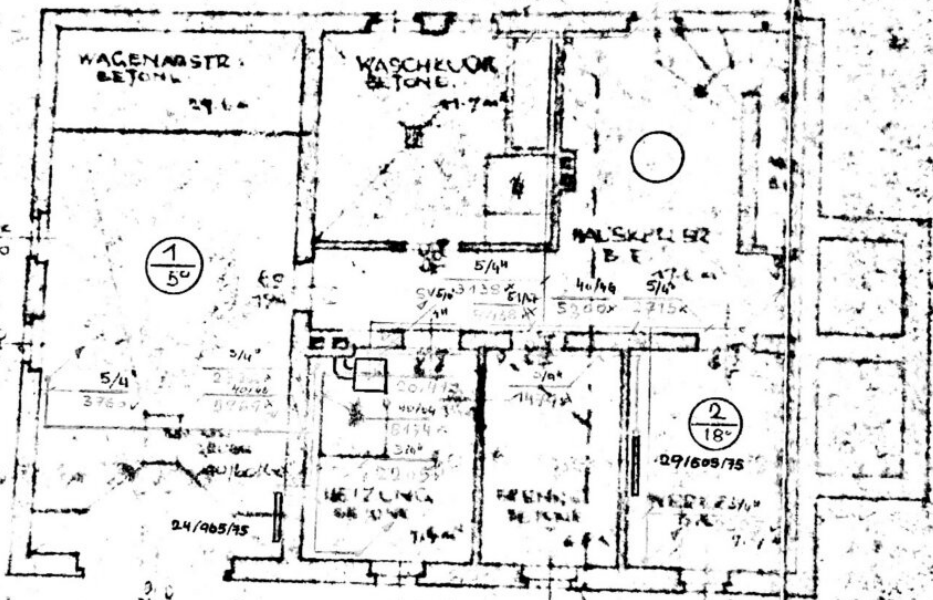






**ERDGESCHOSS**

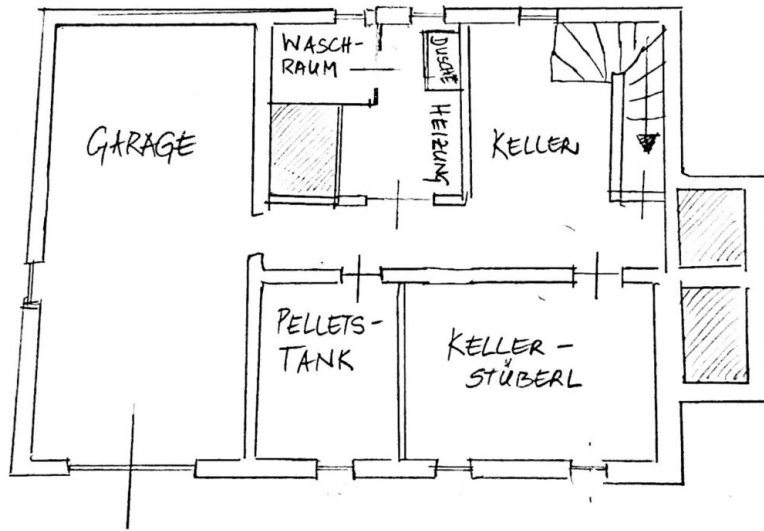




**KELLER**

**M 1:100**

**AUS  
Z.E  
FÜR  
AUF  
KA**



# Objektbeschreibung

## EINFAMILIENHAUS IN REITH BEI WIENERBRUCK

Ich darf Ihnen dieses einfache, gepflegte Wohnhaus in Reith, einem kleinen Ort zwischen Annaberg und Wienerbruck unverbindlich und freibleibend zum Kauf anbieten.

Das Haus wurde in den 1975iger Jahren erbaut und eignet sich für eine Kleinfamilie mit seiner gut angeordneten ca. 104 m<sup>2</sup> großen Wohnfläche. Gleich beim Betreten des Hauses fällt auf, dass der Eigentümer die Wohnräume liebevoll gestaltet und eingerichtet hat. Auf Wunsch kann der Käufer alle Möbeln übernehmen.

Der Garten mit insgesamt ca. 465 m<sup>2</sup> Außenfläche ist etwas in die Jahre gekommen und freut sich auf einen "Grünen Daumen". Hier finden Sie eine nette Sitzecke mit Blick auf den ÖTSCHER und die GEMEINDEALPE sowie einem Rund-um-Blick auf Wiesen und Wälder.

Im Ort, wenige Gehminuten vom Haus entfernt, befindet sich ein sehr nett geführtes Freischwimmbad mit großer Liegewiese und einem Buffet. Die Mariazellerbahn, mit Haltestelle direkt im Ort, ist nur eine Station vom Naturparkzentrum Ötscherbasis entfernt. Hier können Sie in die imposanten Ötschergräben wandern, die quasie direkt vor der Haustür liegen. Nach Mariazell liegen nur 4 Bahnstationen vor Ihnen. Hier befinden sich viele Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Gastronomielokale und die Mariazeller Basilika, sowie die Bürgeralpe bzw. in Mitterbach die Gemeindealpe.

## RAUMAUFTEILUNG

### Erdgeschoß

- zentrales Vorzimmer mit Garderobennische
- sonniges Wohnzimmer mit BALKON (ca. 8 m<sup>2</sup>)
- 2 Schlafzimmer
- Einbauküche mit kleinem Abstellraum
- kleiner Abstellraum vom Vorzimmer aus begehbar
- Duschbad mit Fenster
- Toilette mit Fenster

## **Keller**

- Garage mit Fenster
- Heizraum mit Dusche mit Fenster
- Waschmaschinenraum mit Fenster
- Stüberl mit 2 Fenstern
- Stauraum
- Stiege in das Erdgeschoß

## **AUSSTATTUNG**

Das Haus hat eine neuwertige Pelletsheizung (BJ 2021) mit bestehender Garantie, einem 800 Tonnen-Speicher (von außen befüllbar), einen Warmwasser-Speicher mit 800 Liter und eine Solaranlage. Die Wasserverbrauchskosten betragen EUR 200,-/Jahr, bezogen über die örtliche Wassergenossenschaft.

SAT-Anlage, WLAN

Kunststofffenster: ca. 12 Jahre alt

Prefadach: ca. 10 Jahre alt

Kanalanschluß vorhanden

Außenfassade: teilweise mit Sanierungsbedarf

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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <4.750m  
Krankenhaus <8.750m

### **Kinder & Schulen**

Schule <6.000m  
Kindergarten <9.250m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <4.000m

### **Sonstige**

Post <4.750m  
Geldautomat <7.250m  
Polizei <4.750m  
Bank <7.250m

### **Verkehr**

Bus <250m  
Straßenbahn <8.750m  
Bahnhof <500m



Flughafen <8.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap