

## #SQ - FORCHTENSTEIN: 2 WOHNHÄUSER MIT BURGBLICK IN TRAUMHAFTER LAGE



Objektnummer: 20776

Eine Immobilie von STADTQUARTIER Real Estate Group

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	7212 Forchtenstein
<b>Baujahr:</b>	1963
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	220,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	7
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	3
<b>Balkone:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	1.565,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	785.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

### **Johann Bayer**

STADTQUARTIER Home GmbH  
Börseplatz 1/1/7  
1010 Wien

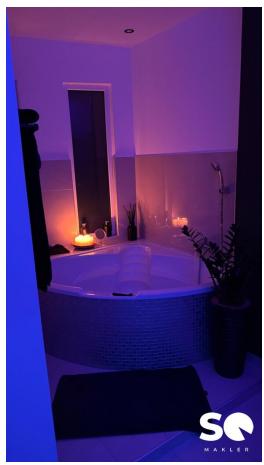
H +4366499050760

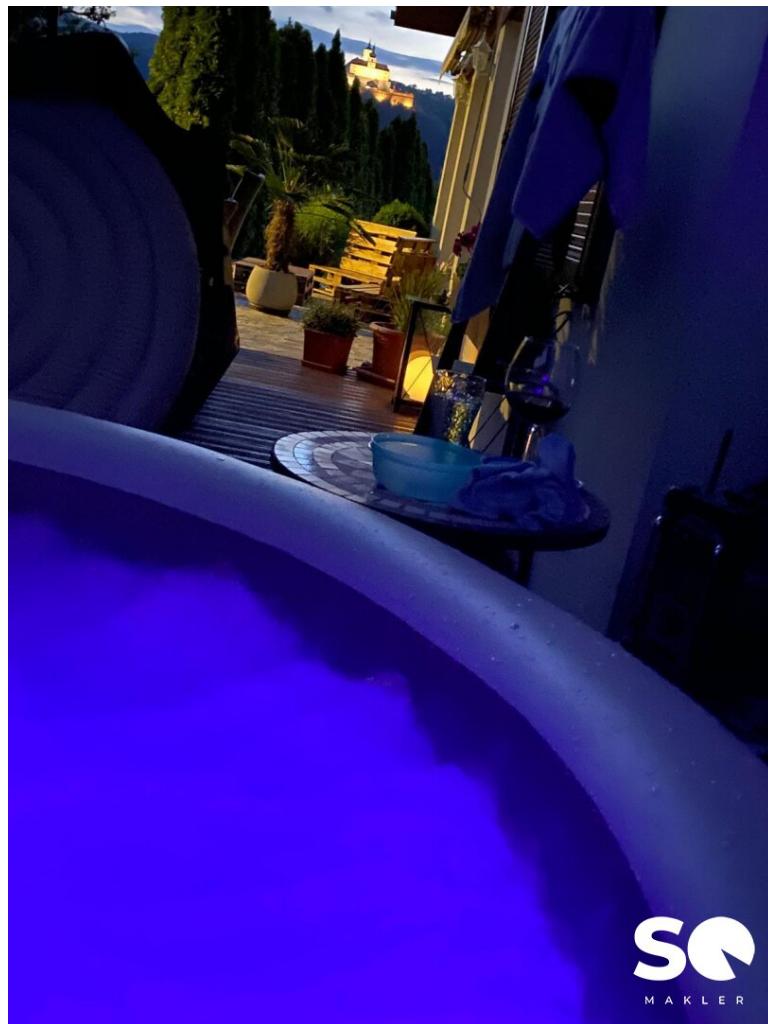
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

















**SO**  
MAKLER



**SO**  
MAKLER



**SO**  
MAKLER



# Objektbeschreibung

**Eindrucksvolles Familiendomizil in sehr begehrter Lage!**

## **Eckdaten im Überblick:**

Wohnfläche: ca. 150m<sup>2</sup> + 70 m<sup>2</sup>

## **Haus 1 EG:**

- Vorzimmer
- Küche-Esszimmer
- 4 Zimmer
- 2 Badezimmer
- 2 WC
- Terrasse

## **Haus 1 OG:**

- Vorzimmer
- Schlafzimmer
- Abstellraum
- Badezimmer mit WC

- 2 Balkone

## **Haus 2 EG:**

- Wohnzimmer
- Küche/Esszimmer
- Badezimmer + WC
- Terrasse

## **Haus 2 DG:**

- Schlafzimmer
- 1 Balkon

## **Beschreibung:**

Diese außergewöhnliche Liegenschaft bietet die perfekte Kombination aus ruhigem, naturnahem Wohnen und hervorragender Anbindung. Mit großem Verständnis für Formerhalt, Proportion und bewährten Materialien wurden diese Häuser in den Jahren 1959(2015) sowie 1963(2024) errichtet(saniert). Die großzügige Anlage umfasst zwei separate, gepflegte Wohnhäuser, eine Doppelgarage sowie einen traumhaften großen Garten mit Pool. Dieses Objekt eignet sich besonders für Mehrgenerationenwohnen, Wohnen und Arbeiten am selben Standort oder als Kapitalanlage. Ob als stilvolles Zuhause für Familien, Paare oder anspruchsvolle Menschen: diese Immobilie bietet durch ihre durchdachte Aufteilung und ruhige Lage ein außergewöhnliches Wohnerlebnis. Einziehen, wohlfühlen und das Leben in vollen Zügen genießen!

## **Haus A (1) – Großzügiges Wohnen mit viel Platz**

Das im Jahr 1959 errichtete und zuletzt 2015 modernisierte Wohnhaus überzeugt mit einer

Wohnfläche von 150m<sup>2</sup>. Es verfügt über 5 Zimmer, einer voll ausgestatteten Küche, 2 Bäder und zwei WC. Zwei Balkone sowie die Terrasse bieten zusätzlichen Wohnkomfort, während der Teilkeller für ausreichend Stauraum sorgt. Das Haus verfügt zudem über eine Doppelgarage.

### **Haus B (2) – Charmantes, generalsaniertes Altbauhaus**

Dieses charmante Wohnhaus wurde ca. 1963 errichtet, 2024 umfassend saniert (Heizung, Küche, Boden) und bietet auf 70m<sup>2</sup> Wohnfläche eine behagliche Wohlatmosphäre. Die Immobilie umfasst zwei Zimmer, eine Küche, ein Badezimmer sowie einen Balkon mit perfektem Blick auf die Burg Forchtenstein.

### **Ein Gartenparadies zum Entspannen und Genießen**

Der großzügige Garten dieser Liegenschaft bietet eine idyllische Rückzugsoase mit unverbautem Grünblick und vereint hier Erholung, Naturverbundenheit und Komfort auf einzigartige Weise. Ein einladender Pool sorgt an warmen Tagen für Abkühlung, während der beeindruckende Ausblick dem Garten eine außergewöhnliche Atmosphäre verleiht. Zusätzlich bietet ein kleines Beet ideale Möglichkeiten für Hobbygärtner, um Blumen, Kräuter oder Gemüse anzupflanzen. Ein charmantes Gartenhäuschen rundet das Gesamtbild ab und bietet praktischen Stauraum für Gartengeräte oder einen gemütlichen Rückzugsort. Diese Immobilie bietet die perfekte Balance zwischen ländlicher Idylle und städtischer Erreichbarkeit.

### **Kosten:**

**KP: € 785.000.-**

Provision:3% zzgl.20% Ust..

**Energieausweis:** in Bearbeitung

### **Kontaktdaten:**

Kontaktieren Sie jetzt Herrn Bayer unter [+43 664 99 050 760](tel:+4366499050760) oder [bayer@stadtquartier.at](mailto:bayer@stadtquartier.at) für Fragen bzw. einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Weitere Objekte finden Sie unter [www.stadtquartier.at](http://www.stadtquartier.at) Follow and like us on Facebook or Instagram! Thank you!

Alle hier gemachten Angaben basieren auf den uns vom Abgeber zur Verfügung gestellten Unterlagen sowie Informationen und wurden von uns nach bestem Wissen und Gewissen weitergegeben. Irrtümer und zwischenzeitliche Änderungen vorbehalten.

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 <500m  
Apotheke <5.000m  
Klinik <7.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <4.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <10.000m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <500m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <3.000m  
Bahnhof <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap