

**Top Lage mit Schöpfli-Blick, Haus mit Wohnrecht und
Mietzahlung - auch für Investoren sehr interessant !**



Willkommen in Ihrem neuen Zuhause

Objektnummer: 3519_347

Eine Immobilie von RE/MAX Park

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Mehrfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3034 Maria-Anzbach
Baujahr:	ca. 1995
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Wohnfläche:	122,00 m²
Nutzfläche:	126,90 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	3
Keller:	150,00 m²
Heizwärmebedarf:	E 192,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,19
Kaufpreis:	699.000,00 €
Provisionsangabe:	

3.00 %

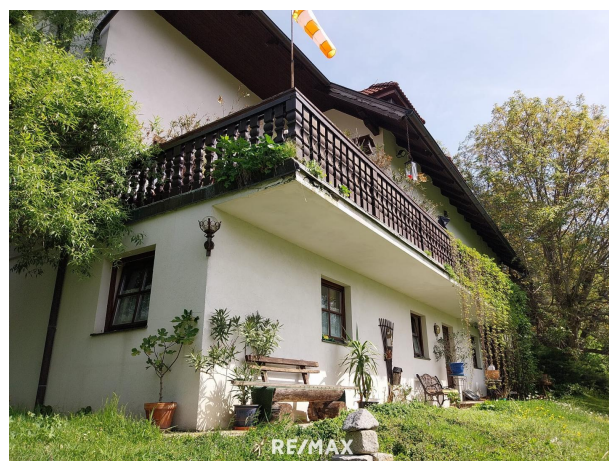
Ihr Ansprechpartner



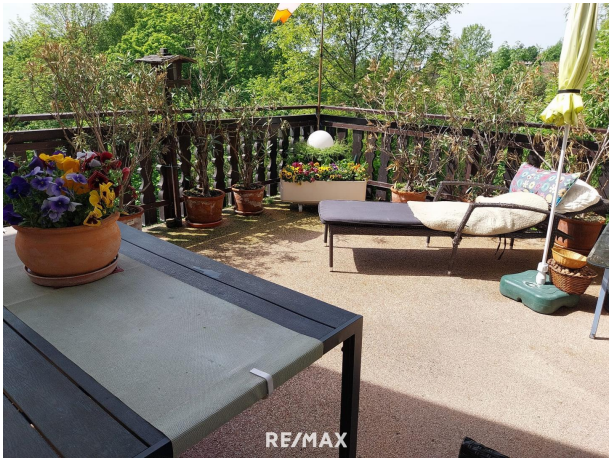
Bernd Friedrich

RE/MAX Park



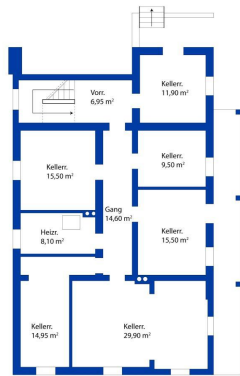
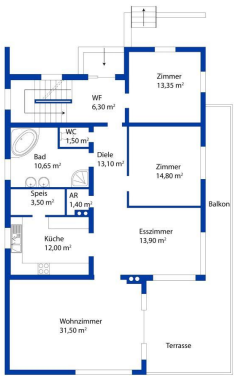
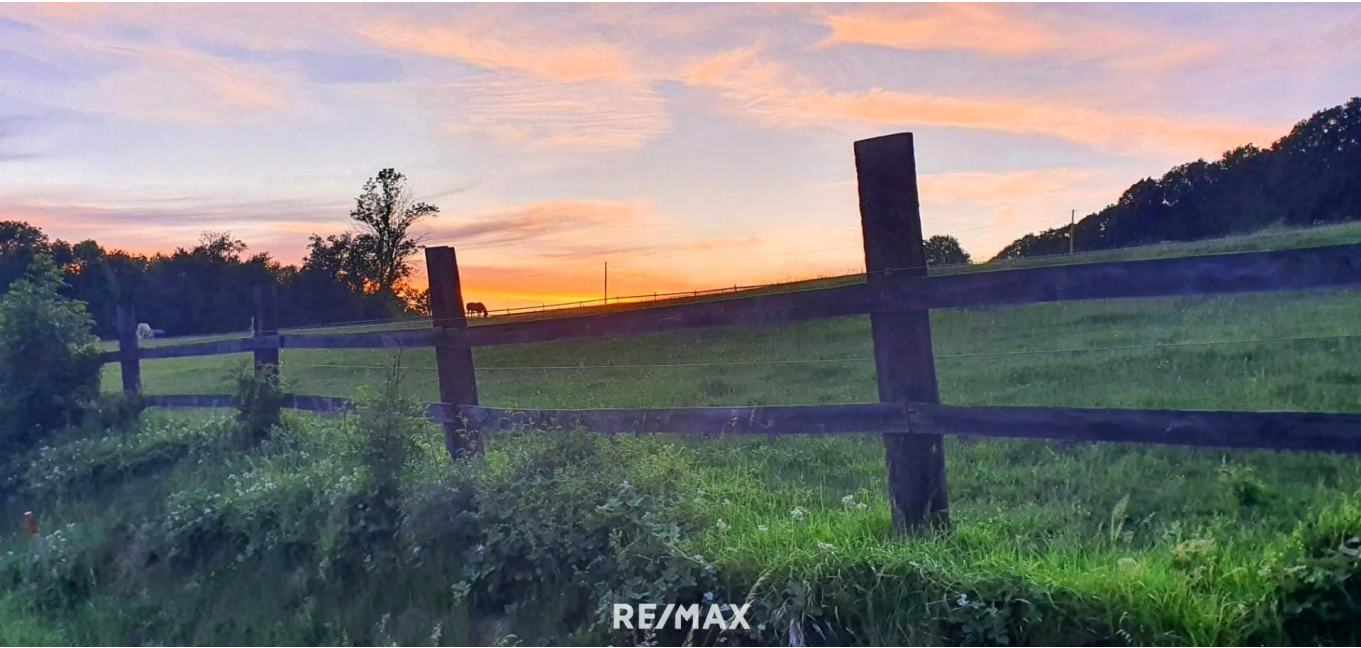














Wir suchen Immobilien für unsere vorgemerkten Kunden!

Haben Sie eine Immobilie zu verkaufen oder kennen Sie jemanden, der eine Immobilie verkaufen möchte? Wir sind ständig auf der Suche nach Häusern, Wohnungen und Grundstücken für unsere vorgemerkten Kunden.

Wenn Sie eine Immobilie anzubieten haben oder jemanden kennen, der verkaufen möchte, melden Sie sich bitte bei uns!



RE/MAX
Park in Neulengbach

Kontaktieren Sie uns unter:

☎ 02772 212 00

✉ office@remax-park.at

RE/MAX

**Ihre Traumimmobilie –
Wir finden die perfekte
Finanzierung für Sie!**

Suchen Sie die beste Finanzierung für Ihre Immobilie? Wir sind unabhängige Finanzberater und unterstützen Sie dabei, die besten Konditionen für Ihre Finanzierung zu finden.

- Umfassende Beratung
- Unabhängige Empfehlungen
- Individuelle Lösungen
- Transparenz und Vertrauen

Wenn Sie Unterstützung bei der Finanzierung Ihrer Immobilie benötigen, zögern Sie nicht, uns zu kontaktieren!

EQUALITY
&
RE/MAX
Park in Neulengbach

Kontaktieren Sie uns unter:
☎ 02772 212 00
✉ office@remax-park.at

RE/MAX

Objektbeschreibung

Investoren aufgepasst: Top Lage mit Schöpfl-Blick, Haus mit Wohnrecht und Mietzahlung zu erwerben

Kaufpreis: € 699.000,-

Ort: Kohlreith

Wohnfläche: ca. 122 m² (4 Zimmer)

Grundfläche: ca. 2.536 m²

Mieteinnahme: Der Eigentümer (Jahrgang 1942) bewohnt das Haus weiterhin und zahlt eine monatliche Miete von € 1.000,-.

Objektbeschreibung

Dieses erhaltenswerte Haus auf Grünland stellt eine seltene Gelegenheit für Investoren dar, die langfristigen Werterhalt und Einnahmen kombinieren möchten. Das Haus liegt in der malerischen Ortschaft Kohlreith und bietet einen unvergleichlichen Blick auf den Schöpfl, den höchsten Gipfel des Wienerwaldes.

Mit einer Wohnfläche von ca. 122 m² verteilt auf vier großzügige Zimmer, ergänzt durch **bewohnbare Kellerräume**, bietet diese Immobilie zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten. Ein besonderes Highlight ist der historische Gewölbeweinkeller, der ein stilvolles Ambiente für Weinliebhaber schafft und gleichzeitig den Charme der Immobilie unterstreicht.

Für effizientes und nachhaltiges Wohnen sorgt die moderne Holzpellets-Heizung (Fußbodenheizung), die 2014 installiert wurde.

Grundstück und Lage

Die Liegenschaft umfasst eine Gesamtfläche von ca. 2.536 m² und liegt auf einer Grünlandparzelle. Das weitläufige Grundstück erlaubt vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und garantiert einen freien Blick auf die idyllische Umgebung – perfekt für alle, die Ruhe und Natur zu schätzen wissen.

Die Region Kohlreith überzeugt durch ihre hervorragende Lage inmitten der grünen Hügel des Wienerwaldes und bietet dennoch eine gute Anbindung an nahegelegene Ortschaften und Städte.

Eckdaten im Überblick

- Objektart: EFH mit bewohnbaren Keller
- Grundstücksfläche: ca. 2.536 m²
- Wohnfläche: ca. 122 m² (4 Zimmer)
- Keller: teilweise bewohnbar, inklusive historischer Gewölbeweinkeller
- Heizung: Holzpellets (Baujahr 2014)
- Lage: Kohlreith, fantastische Aussicht auf den Schöpfl
- Besonderheit: **Lebenslanges Wohnrecht für den Eigentümer gegen monatliche Mietzahlung von € 1.000,-**

Diese Immobilie verbindet eine idyllische Lage mit dem Charme historischer Bauweise und der Sicherheit einer regelmäßigen Mieteinnahme. Eine außergewöhnliche Gelegenheit für alle, die eine besondere Liegenschaft mit langfristigem Wert suchen.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser schönen Liegenschaft. Fordern Sie **detaillierte Informationen** an und vereinbaren Sie einen **Besichtigungstermin**.

Ich freue mich auf Ihre Anfrage.

Auf Grund unserer **Nachweispflicht** gegenüber den Eigentümern ersuchen wir um Bekanntgabe Ihrer vollständigen Kontaktdaten einschließlich: **Vor- und Zuname, Postleitzahl, Ort, Straße, Hausnummer sowie Ihre Telefonkontaktdaten**

Alle unsere Objekte finden Sie unter remax.at! Sie überlegen Ihre Immobilie zu verkaufen? Jetzt kostenlosen Beratungstermin vereinbaren!

Kaufnebenkosten:

3,5 % Grunderwerbsteuer

1,1 % Grundbucheintragungsgebühr

3,6 % Vermittlungshonorar (inkl. 20 % USt.)

Vertragserrichtungskosten (Notar oder Anwalt) Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärme 192.2

bedarf: kWh/(m²a)

Klasse HeizE

wärmebeda

rf:

Faktor Ges 2.19

amtenergie

effizienz:

Klasse D

Faktor Ges

amtenergie

effizienz: