

**Traumhafte Waldrandlage auf zwei Bauparzellen - 2.922m<sup>2</sup>  
Grund, top saniertes Wochenendhaus und eigener  
Waldanteil!**



**Objektnummer: 960/72260**

**Eine Immobilie von s REAL Immobilienvermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2632 Götschach
<b>Baujahr:</b>	1966
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Wohnfläche:</b>	50,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	95,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	45,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	G 279,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	E 2,62
<b>Kaufpreis:</b>	298.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

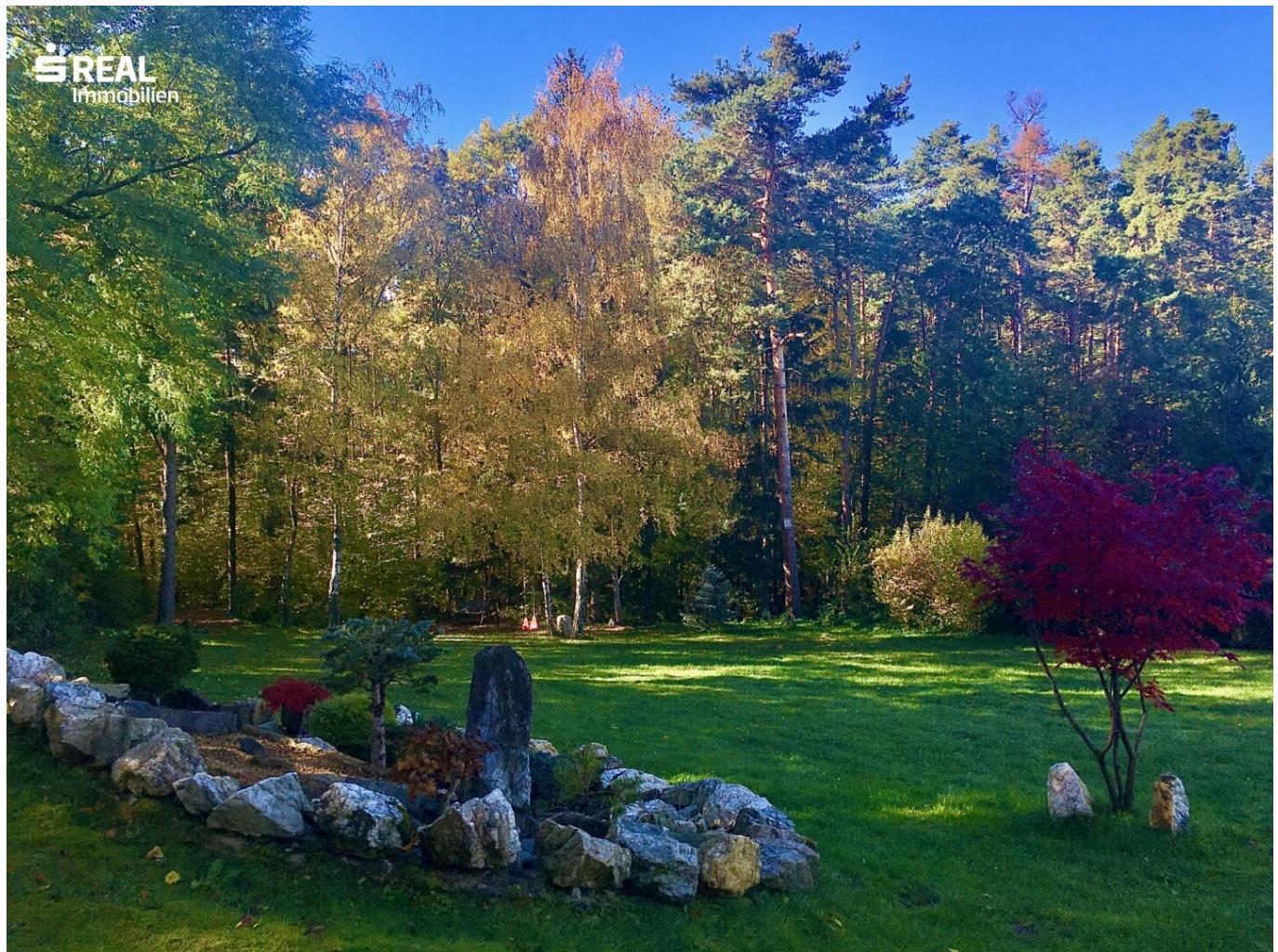
10.728,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

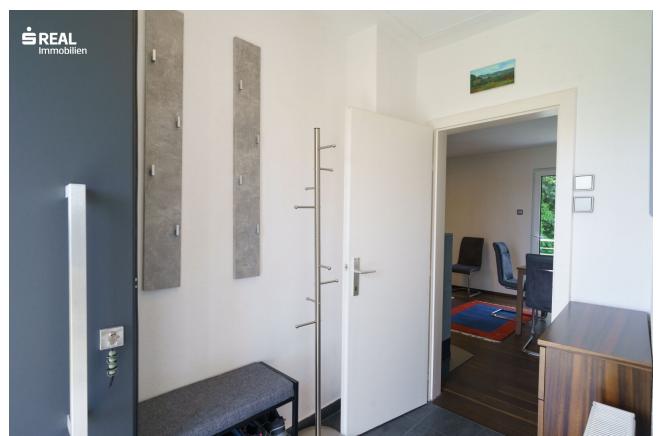
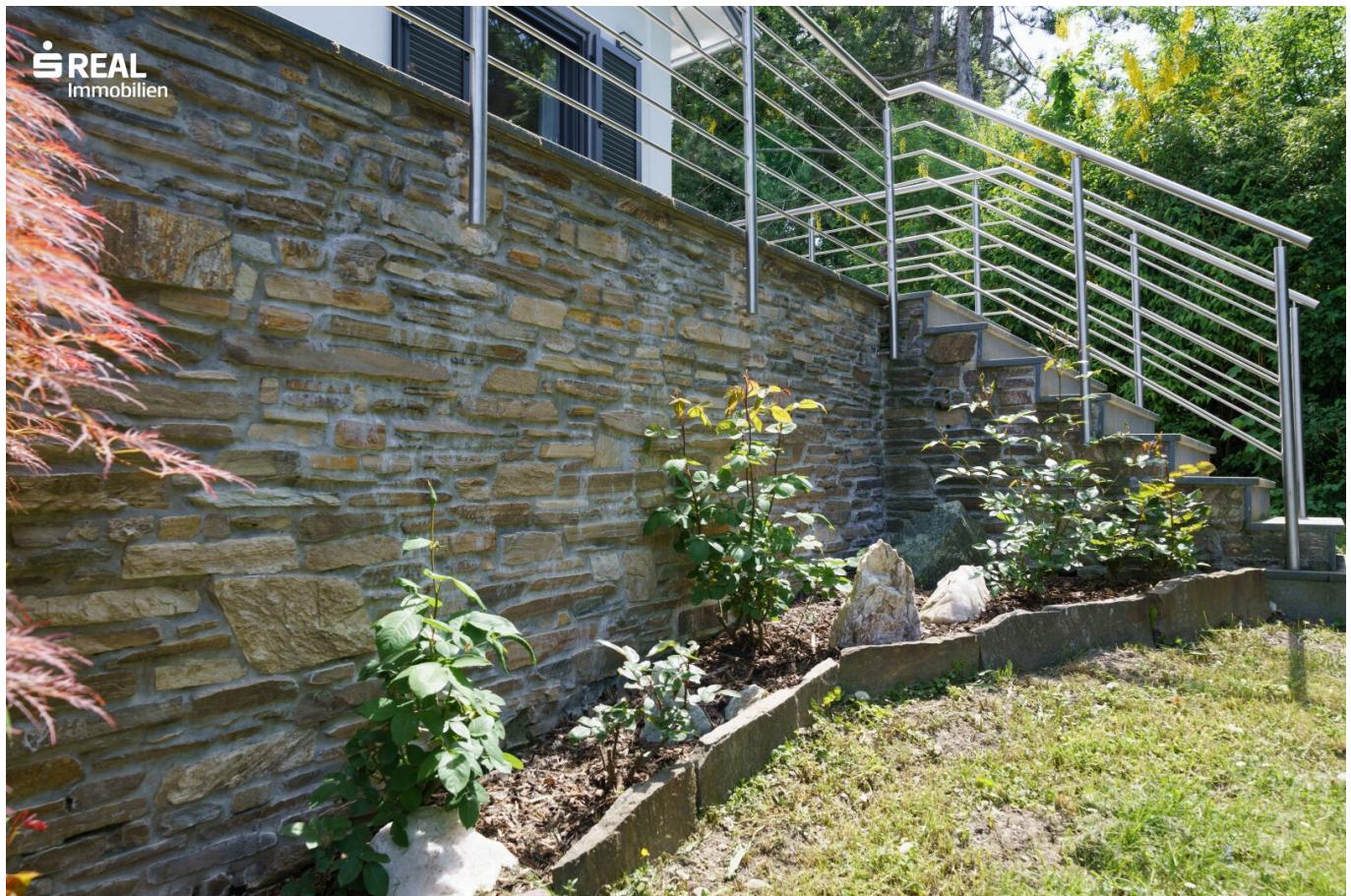


**Andreas Vanek**

Region NÖ Süd und Burgenland  
Hauptstrasse 39  
2340 Mödling





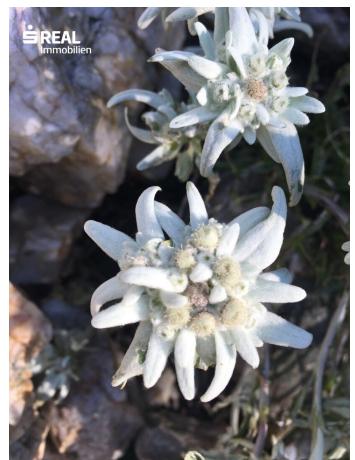
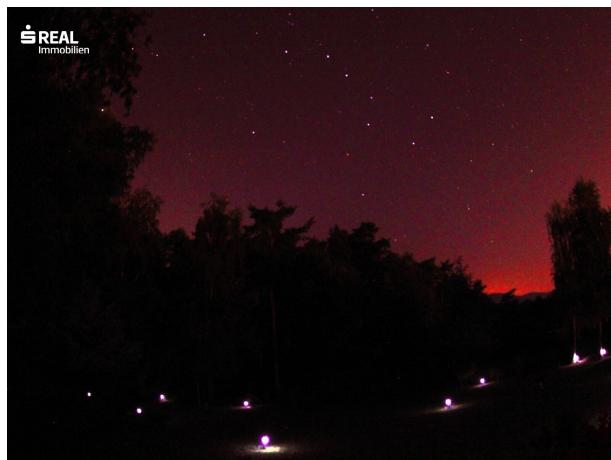




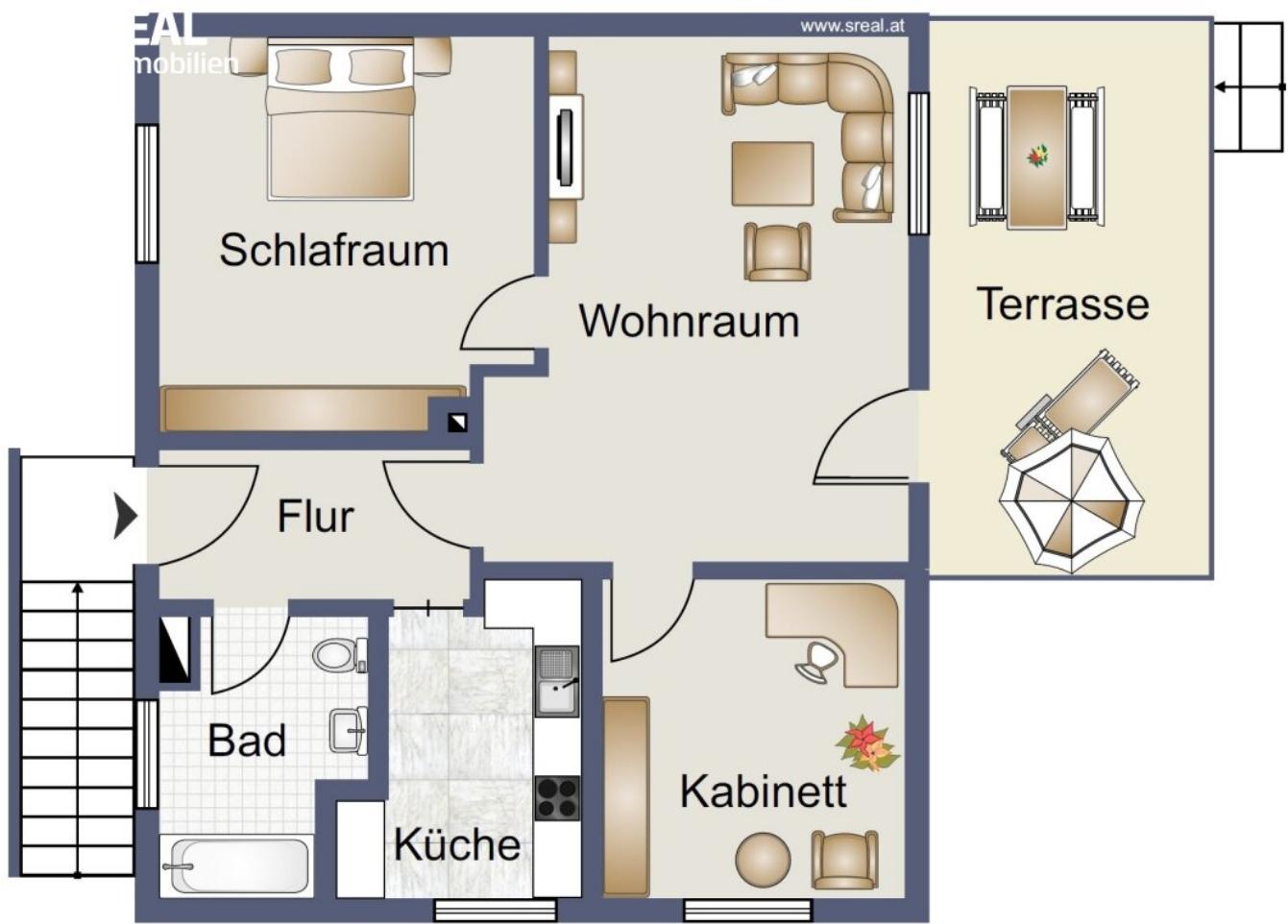


**REAL**  
Immobilien

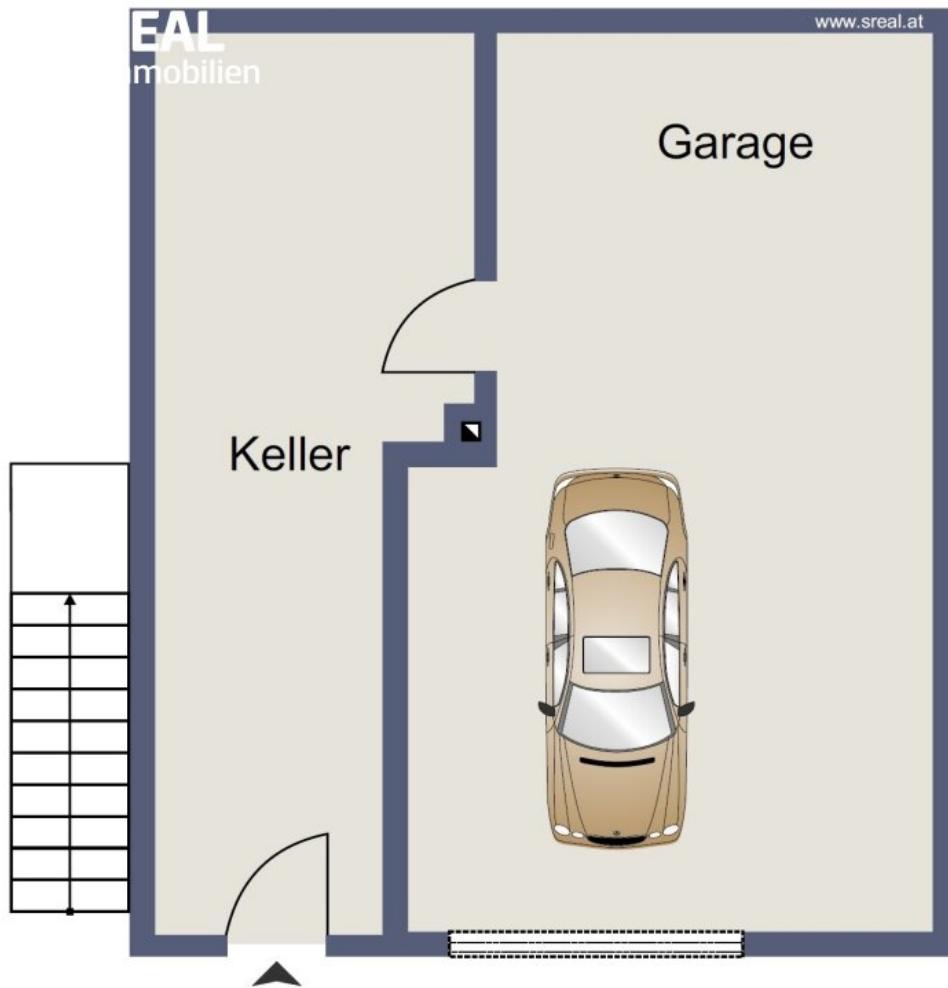




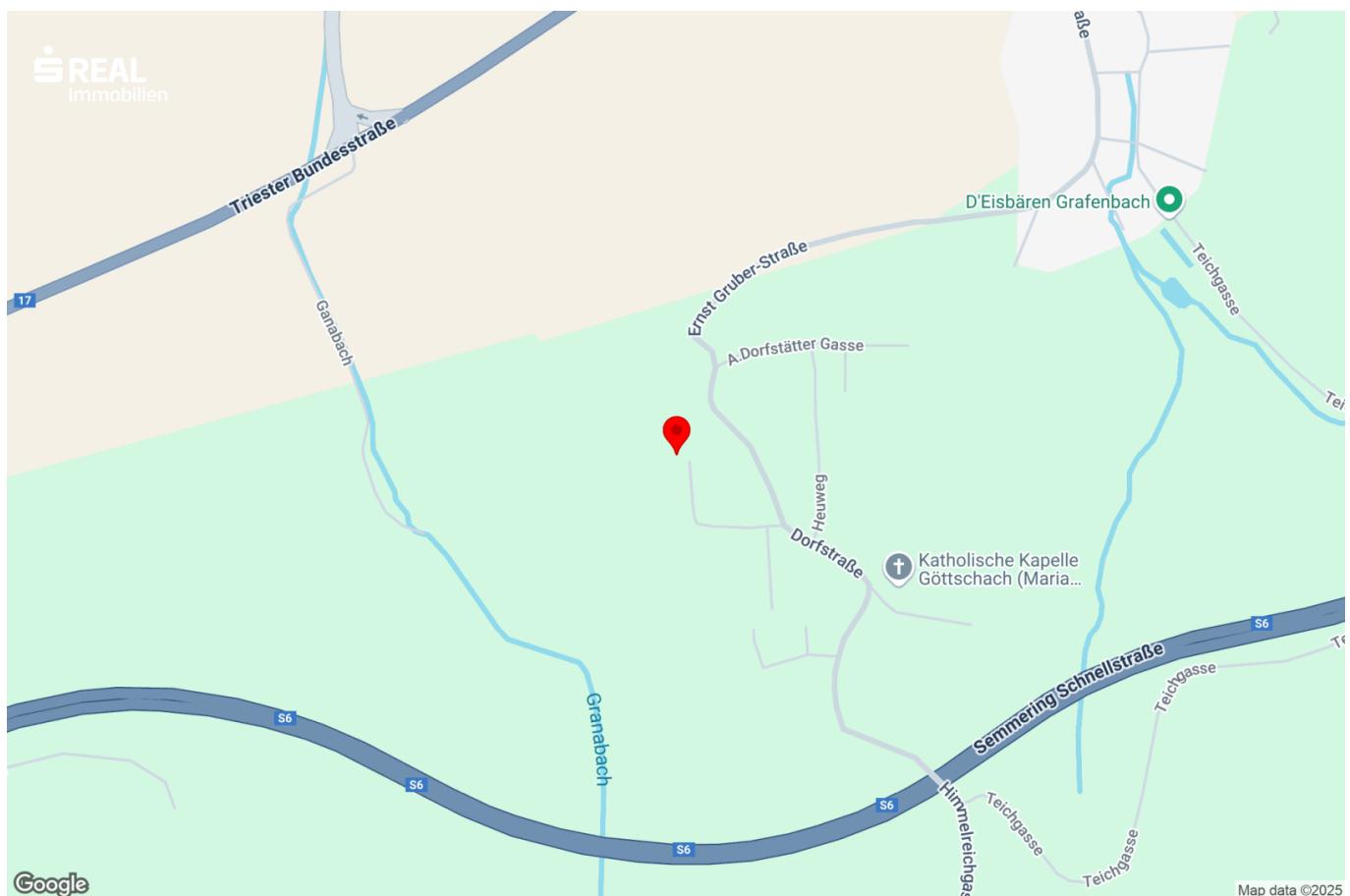




Skizze Erdgeschoss



Skizze Kellergeschoß



## Objektbeschreibung

Erleben Sie wertvollen **Baumbestand** sowie **sonnige Wiesenplätze** und eine **traumhafte Aussicht!**

Wahre **Gaumenfreuden**, **regionale Schmankerl**, ein **Selbstbedienungsladen** direkt im Ort sowie viele **Freizeitaktivitäten** gepaart mit einer **sehr guten Erreichbarkeit** runden dieses Angebot ab.

An dieser **traumhaft schönen Waldrandlage** wurden seit 2003 keine Kosten gescheut, ein **kleines Naturparadies** zu erschaffen um **Ruhe, Erholung und Kraft** vom Alltag zu tanken. Dabei handelt es sich sogar um **2 Bauparzellen!** Sehr großzügig bebaubar nach der **NÖ Bauordnung!**

Auf einer **idyllischen Anhöhe** von 520m von Grafenbach bei Ternitz, gelangt man über eine Fahne zu den beiden hinteren Bauparzellen mit **Alleinstellungsmerkmal**, wovon eine mit einem sehr gemütlichen, komplett renovierten **Sommer-/Wochenend-Häuschen** bebaut worden ist, welches enormes Erweiterungspotential aufweist.

Im Jahre **1966 errichtet**, wurden seit 2003 **umfassende Herstellungsarbeiten** durchgeführt:

2003 Pellet Zentralheizung INGA Primärofen, Stahlblech mit Specksteinseiten- und Abdeckplatten, Heizkörper- & Rohre

2010 modernes Eternit-Dach

2012 neuer Sicherungskasten, Fußbodenheizung & Parkett

2015 Bad, Fliesen

2020 neue Fenster, 3-fach Kunststoff/Alu mit Außenläden inkl. Terrassentüre

2020 Terrasse, Stiegenaufgang mit Granit vom steinmetzmeister, Edelstahlgeländer

2021 neue Sicherheitstüre, Verputz- und Malerarbeiten innen

2023 Fassade

**Anschlüsse** für eine **PV-Anlage** sind vorbereitet!

Das Haus ist ein **Holzriegelbau** auf massiv **Betonkeller**, verfügt über einen **Thermoputz** mit darunter liegenden Isopartikel.

Aufgeschlossen durch **Kanal, Wasser und Strom**, beheizt mittels **Pellet-Zentralheizung** plus elektr. **Fußbodenheizung** nach Bedarf. Ein **Glasfaserinternet**-Anschluss ist möglich.

Im Garten wurden viele besondere **botanische Raritäten** gesetzt, die das Herz und Gemüt erfreuen.

Der Ort bietet eine **sehr gute Infrastruktur**, in nur 5min zum Spar, sind auch Einkaufszentren

in Kürze erreichbar. Kindergärten und Volksschule nur 3km entfernt. Der **Selbstbedienungsladen** mit regionalen Schmankerln verwöhnt 24h.

Ein Ort für **Naturliebhaber** und der **Gaumenfreuden**.

Empfehlenswerte Restaurants in der Nähe:

**Looshaus** am Kreuzberg, Italienisches Haubenlokal **Bevanda** in Gloggnitz, **lokale Mostheurige** unter mostheurige.at

**Zahlreiche** Wanderwege, Klettersteige und Klettertouren für Anfänger bis hin zu Profis (Rax & Schneeberg).

Umfangreiches **Kulturangebot** bei den Festspielen Reichenau sowie unter dem Motto Kultursommer

**Kaufpreis: EUR 298.000,-**

**Gemeindeabgaben:** EUR 109,-

**Vermittlungsprovision:** 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% USt.

Haben Sie Interesse an einem unverbindlichen Beratungsgespräch für eine **Finanzierung oder eine Veranlagung?**

Gerne unterstützen wir Sie und empfehlen Ihnen die richtige Ansprechperson für eine individuelle Beratung bei der **Erste Bank und Sparkasse** in Ihrer Region.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.500m

Apotheke <3.000m

Krankenhaus <9.000m

Klinik <8.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <2.000m

Kindergarten <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.500m

Bäckerei <2.000m

Einkaufszentrum <3.000m

**Sonstige**

Bank <2.000m

Geldautomat <2.000m

Polizei <4.000m

Post <3.500m

**Verkehr**

Bus <1.000m

Autobahnanschluss <5.000m

Bahnhof <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap