

## Leben inmitten der Natur



Aussicht

**Objektnummer: 3488**

**Eine Immobilie von S-COMMERZ Immobilienvermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2640 Raach am Hochgebirge
<b>Baujahr:</b>	1975
<b>Zustand:</b>	Teil_vollsaniert
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	347,00 m²
<b>Nutzfläche:</b>	529,00 m²
<b>Zimmer:</b>	7
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	4
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 161,30 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,33
<b>Kaufpreis:</b>	449.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



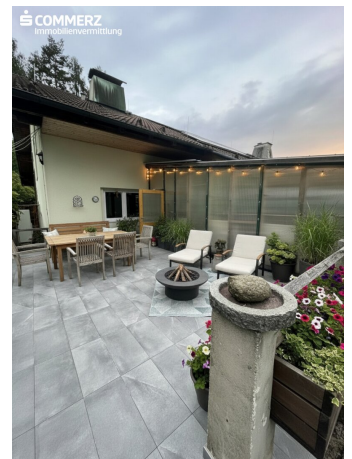
**Mag. Karin LOCSMANDI**

S-COMMERZ Immobilienvermittlung GmbH  
Hauptplatz 10





















# Objektbeschreibung

## Leben inmitten der Natur – Ihr Rückzugsort in Raach am Hochgebirge

Nur wenige Nachbarhäuser befinden sich in der Umgebung – danach beginnt bereits der Wald. Die Lage eignet sich ideal für alle, die Natur, Stille und Privatsphäre suchen. Auf ca. **1.900 m<sup>2</sup> Gartengrund**, großteils in Hanglage, mit einem **angrenzenden Waldstück von ca. 5.700 m<sup>2</sup>** genießen Sie viel Platz und eine beeindruckende Naturlandschaft. Das Haus wurde **2023 umfassend saniert** und verbindet modernen Wohnkomfort mit einem natürlichen Umfeld.

## Ausstattung & Technik

- **Luftwärmepumpe** mit Heizkörpern
- **Kaminofen in jedem Wohnraum**, mit der Zentralheizung verbunden
- Moderne **Fliesenböden**
- **Photovoltaikanlage**
- **Wärmedämmung** und Thermoputz
- **Kunststofffenster mit 3-fach-Verglasung**

Der großzügige **Wintergarten** und der **Balkon im Obergeschoss** bieten traumhafte Ausblicke auf die umliegende Bergwelt. Zusätzlich stehen im Erdgeschoß eine **Garage** und viel Stauraum zur Verfügung. Hier gibt es auch einen Bereich für einen vorbereiteten **Indoor-Pool**, **Sauna** und Dusche, der nur auf die Fertigstellung wartet.

## Raumaufteilung

Erdgeschoss:

- Vorraum
- WC
- Bastelraum/Werkstatt
- Heizraum
- 2 Abstellräume
- Waschküche
- Technikraum
- Schwimmbecken im Rohzustand mit Bereich für Dusche und Sauna
- Garage

## 1. Stock:

- Vorraum
- Geräumiger Wohnraum
- Wohnküche
- WC
- Badezimmer mit WC, Dusche und Rundbogenfenster
- 3 Zimmer
- Terrasse
- Wintergarten

## Dachgeschoss:

- Vorraum
- Badezimmer mit WC, Badewanne und Panoramafenster
- rd. 43 m<sup>2</sup> großes Zimmer mit Küchenanschlüssen
- rd. 74 m<sup>2</sup> großes Zimmer mit Balkon und herrlichem Ausblick

## Lage & Entfernungen

Die Umgebung lädt zu Spaziergängen, Wanderungen und Radtouren direkt vor der Haustür ein.

- Gloggnitz: ca. 7 km / 11 Minuten Autofahrt
- Neunkirchen: ca. 20 km
- Wiener Neustadt: ca. 36 km
- Wien: ca. 80 km (ab Bahnhof Gloggnitz in ca. 1 Stunde erreichbar)

**Nutzen Sie diese seltene Gelegenheit, ein Haus in absoluter Ruhe und mit eigenem Wald zu erwerben. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!**

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://s-commerz-immobilienvermittlung.service.immo/registrieren/de) - <https://s-commerz-immobilienvermittlung.service.immo/registrieren/de>

## Infrastruktur / Entfernungen

## Gesundheit

Arzt <3.500m  
Apotheke <4.000m  
Klinik <7.000m  
Krankenhaus <10.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <2.000m  
Kindergarten <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <3.500m  
Bäckerei <4.500m  
Einkaufszentrum <4.500m

### **Sonstige**

Bank <3.500m  
Geldautomat <3.500m  
Post <4.500m  
Polizei <4.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <3.500m  
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap