

## Top Lage mit Schöpfung-Blick



Frontansicht, Eingang zum Haus

**Objektnummer: 3519\_388**

**Eine Immobilie von RE/MAX Park**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Götzwiesen; Am Kohlreith 4
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:	<b>E</b> 192,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>D</b> 2,19
Kaufpreis:	750.000,00 €
Provisionsangabe:	
3.00 %	

## Ihr Ansprechpartner

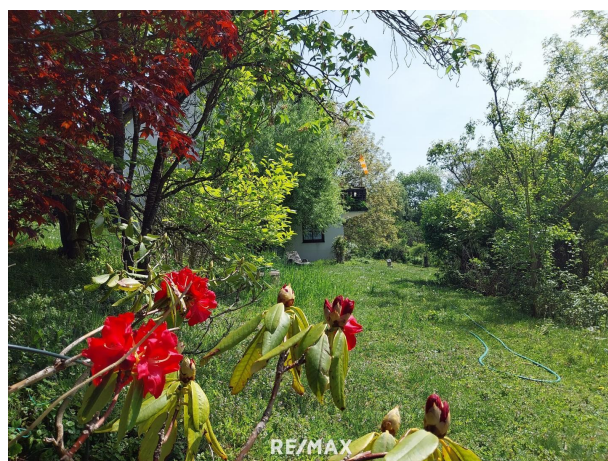
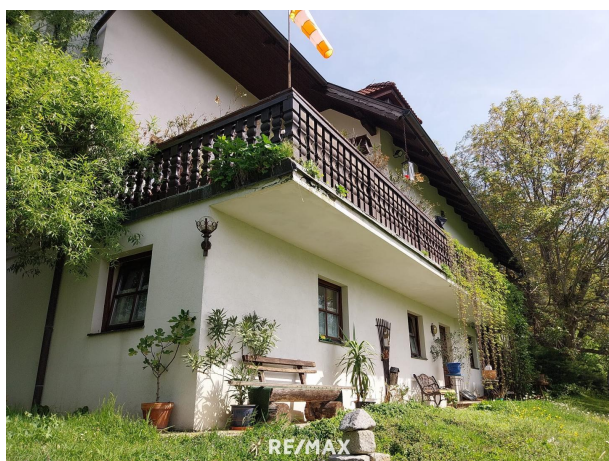


**Bernd Friedrich**

















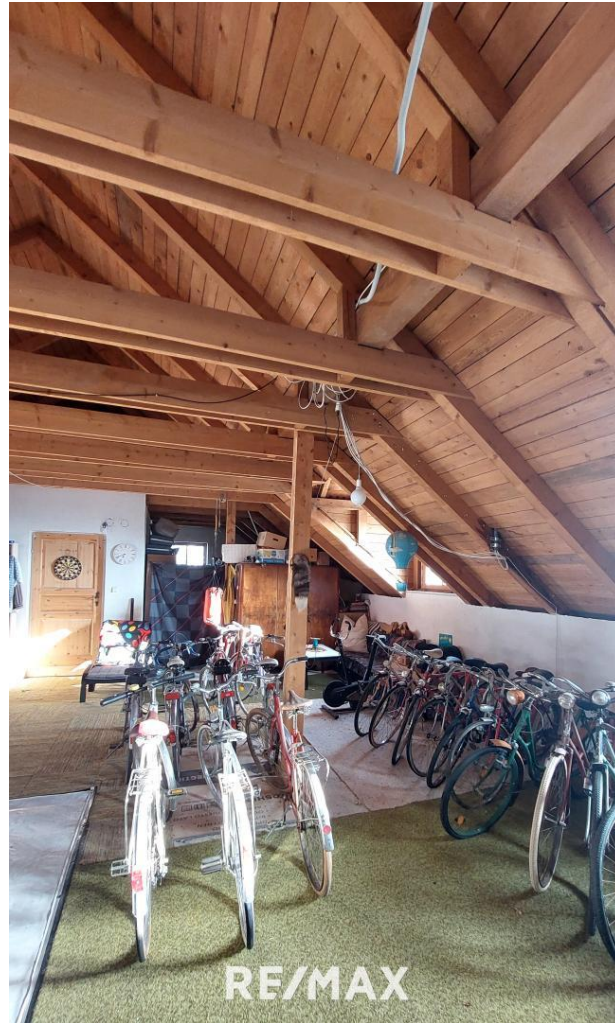




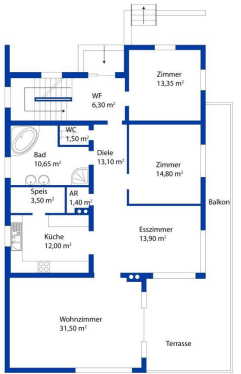
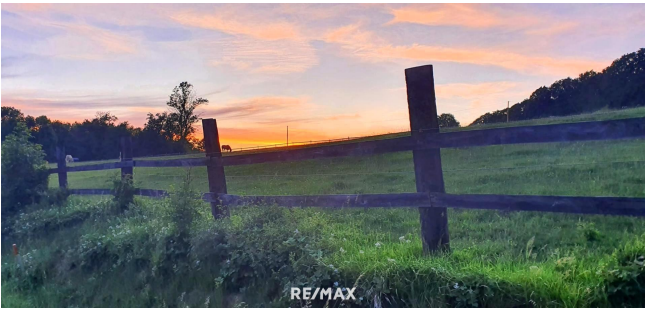




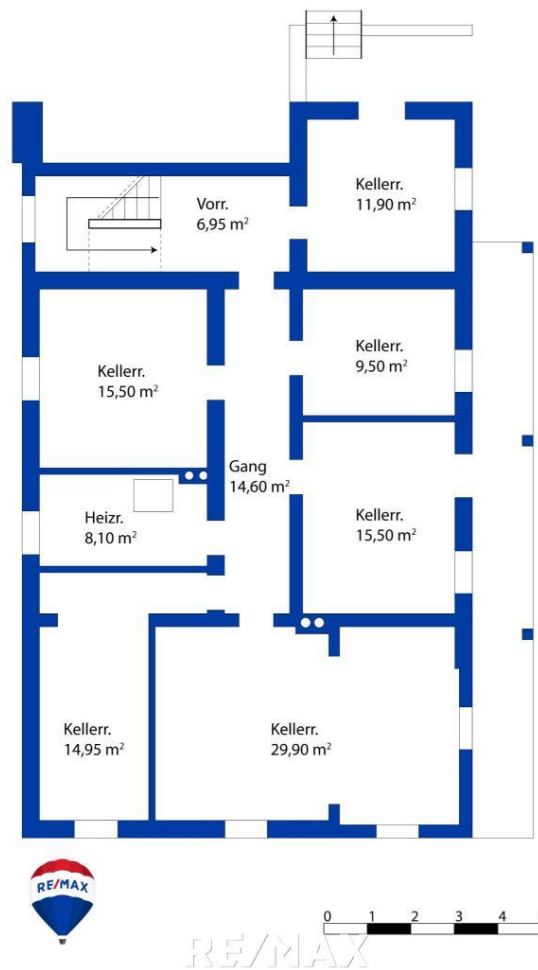












**Wir suchen Immobilien  
für unsere vorgemerkten Kunden!**

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!



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

**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



# Objektbeschreibung

## Top Lage mit Schöpfl-Blick

Kaufpreis: € 750.000,-

Ort: Kohlreith

Wohnfläche: ca. 122 m<sup>2</sup> (4 Zimmer)

Grundfläche: ca. 2.536 m<sup>2</sup>

## Objektbeschreibung

Dieses erhaltenswerte Haus auf Grünland ist eine seltene Gelegenheit. 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>
- Wohnfläche: ca. 122 m<sup>2</sup> (4 Zimmer)
- Keller: teilweise bewohnbar, inklusive historischer Gewölbeweinkeller
- Heizung: Holzpellets (Baujahr 2014)
- Lage: Kohlreith, fantastische Aussicht auf den Schöpfl

## Besonderheiten:

**Der Verkäufer ist Jahrgang 1942 und möchte auch nach dem Verkauf weiterhin in vertrauter**

**Umgebung wohnen.**

**Folgende Vereinbarung wird getroffen:**

- Dem Verkäufer wird ein lebenslanges Nutzungsrecht an einer ca. 500 m<sup>2</sup> großen



### Teilfläche

des Grundstücks eingeräumt.

- Auf dieser Fläche darf kein Wohnhaus errichtet werden.
  - Der Verkäufer ist berechtigt, dort ein Tiny House oder eine vergleichbare mobile Wohnlösung aufzustellen und zu nutzen.
  - Nach Ablauf des Nutzungsrechts (Ableben des Verkäufers) fällt die Fläche vollumfänglich an den Käufer zurück. Das Tiny House wird entfernt.
  - Das Grundstück bleibt eine rechtliche Einheit und wird nicht parzelliert.
- Diese Vereinbarung wird notariell im Kaufvertrag geregelt und ist für beide Parteien verbindlich.

Diese Immobilie verbindet eine idyllische Lage mit dem Charme historischer Bauweise. 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](https://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

wärmebedar

rf:

Faktor Ges 2.19

amtenergie

effizienz:

Klasse D

Faktor Ges



amtenergie  
effizienz: