

**Traumhaft große Loggia, neues Bad, großzügige
DG-Wohnung. Ideal auch als Zweitwohnsitz.**



Aussicht nach Osten, Loggia 8,4 m²

Objektnummer: 2699_1476

Eine Immobilie von RE/MAX Welcome in Baden

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2770 Gutenstein
Baujahr:	ca. 1972
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	84,10 m ²
Zimmer:	3,50
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Keller:	5,37 m ²
Kaufpreis:	129.900,00 €
Infos zu Preis:	

Verhandlungsbasis

Provisionsangabe:

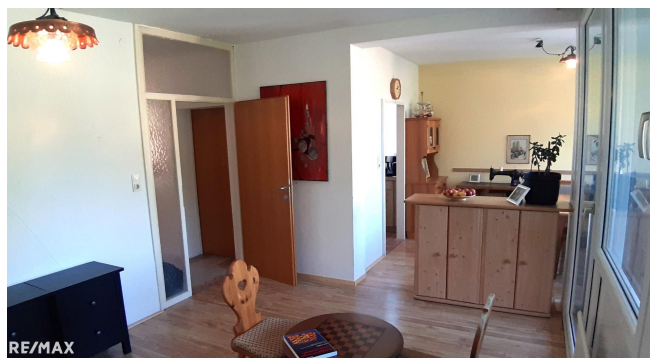
3.00 %

Ihr Ansprechpartner

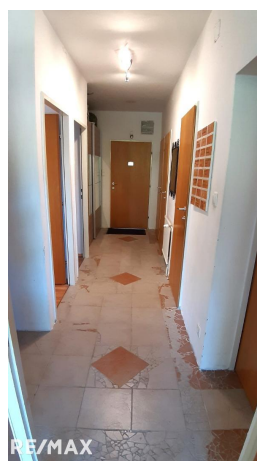


Brigitta Grausam

RE/MAX Welcome in Baden















RE/MAX

Attraktive 3-Zimmer-Whg.
Etage 1



RE/MAX

Objektbeschreibung

ATTRAKTIVE DG-WHG AM WALDRAND IM LUFTKURORT GUTENSTEIN

Ideal auch als Zweitwohnsitz oder Anlageobjekt.

Die angebotene Wohnung präsentiert sich als ein idyllisches Zuhause inmitten der Natur im Luftkurort Gutenstein. Die Wohnanlage, bestehend aus zwei Häusern, befindet sich direkt am Waldrand. Die Gesamtfläche umfasst 5.400 m² mit einem ausgedehnten 4500m² großen Gemeinschaftsgarten und einer neuen großzügigen Parkanlage, eingebettet in die faszinierende Landschaft der Gutensteiner Alpen.

Die 84,1 m² große Dachgeschoss-Wohnung liegt im dritten Stock (ohne Aufzug) beeindruckt durch ihre Helligkeit und den unverbaubaren Ausblick in die umliegende Natur. Die Wohnung mit der besten Aussicht der gesamten Wohnanlage!

Die zentrale Begehrbarkeit aller Räume schafft eine effiziente Raumnutzung. Die Ausrichtung nach Osten garantiert selbst in heißen Sommern eine angenehme Kühle. Die Schlafzimmer profitieren von der südlichen Lage, die durch den ansteigenden Wald optimal vor direkter Sonneneinstrahlung geschützt sind.

Für Stadtmenschen, die ihre Freizeit im Sommer wie im Winter gerne in der Natur verbringen, ist der Standort in den Voralpen schnell erreichbar und bietet die Möglichkeit für die Ausübung vieler Sportarten. Freibad Gutenstein in 5 Min. erreichbar.

Als Anlageobjekt ist eine Nettomietrendite von 4,5% möglich.

AUSSTATTUNG

Besonders große Fenster in jedem Raum

große Loggia mit 8,4 m² ohne Vis-à-vis, vom Wohnzimmer betretbar große Fensterfront

offenes Esszimmer, welches harmonisch die Küche mit dem Wohnzimmer verbindet

Küche komplett ausgestattet

zwei Schlafzimmer mit Waldblick

ein Abstellraum mit Waschmaschinen-Anschluss

Bad im Oktober 24 neu eingerichtet, getrennt vom WC

Geräumiges Kellerabteil mit ca. 6 m²

Kfz-Stellplatz mit ausreichend Platz

Pellets-Zentralheizung

SANIERUNGEN

- 2010 neue mit Böden. Holzböden in den Räumen, Fliesen im Vorzimmer, Bad, WC und Küche. (Krakelee-Verlegung)

- 2013 regelmäßige Dachsanierungen

- 2013 Einbau einer neuen Pellets-Zentralheizanlage, daher der gesetzliche Heizungstausch "Raus aus Gas" nicht mehr notwendig

- 2000 Erneuerung aller Fenster und Terrassentüren

- 2023 Innenverputz und Anstrich in der Wohnung
- 2023 Erstellung Elektro-Prüfbefund inkl. aller notwendigen Arbeiten

LAGE

Die Gemeinde liegt in den Gutensteiner Alpen im Tal der Piesting auf 481 m Seehöhe, beeindruckt mit ihrer natürlichen Schönheit und kulturellen Vielfalt. Historische Sehenswürdigkeiten wie die Burgruine, Schloss Hoyos, das Raimundmuseum und das Waldbauernmuseum zeugen von einer langen Geschichte. So erklärte Ferdinand Raimund Gutenstein zu seiner Wahlheimat, seither finden alljährlich die Ferdinand-Raimund Sommerspiele statt.

Gutenstein ist zudem ein Paradies für Naturliebhaber, die Wanderungen, Laufen und Radfahren schätzen. Mit einem 104 km² großen Gemeindegebiet und dem Naturpark Hohe Wand bietet die Region zahlreiche Möglichkeiten für Outdoor-Aktivitäten. Die Hohe Wand selbst ermöglicht Gleitschirm- und Hängegleiter-Flüge, während das Hohe Wand Plateau mit verschiedenen Wanderwegen einzigartige Naturerlebnisse verspricht.

Weitere Highlights in der Umgebung sind die Myra-Fälle eine natürliche Sehenswürdigkeit mit malerischer Schlucht, der Ötscher Tormäuer-Naturpark und die österreichischen Weitwanderwege 05.

INFRASTRUKTUR

Der Einkauf für den täglichen Bedarf kann sowohl in Gutenstein direkt (in 2 Min.) oder im nahen Pernitz (5 Min.) erledigt werden. Alle großen Händler wie Spar, Penny, Billa usw. sind vertreten.

Für die Jüngsten im Ort sorgen Kindergarten und Volksschule, auch eine Musikschule ist vorhanden. Im nahe gelegenen Pernitz versorgt die Neue Mittelschule mit Polytechnikum die Jugend mit Wissen.

Entfernungen jeweils mit dem PKW:

- Baden und Wr. Neustadt ca. 30 Min.
- Wien Meidling 50 Min.
- Zugs- und Busverbindungen möglich, Dauer ca. 70 – 100 Min
- Bahnhof in 5 Min. fußläufig erreichbar

KOSTEN

Kaufpreis: € 129.900,-

Betr.Kosten: € 216,89 inkl. 10% MwSt.

Rücklage: € 89,11 keine MwSt.

BK Gesamt: € 306,00 inkl. 10% MwSt.

Reparaturrücklage per 31.12.2023 ca. € 33.713,88

BITTE BEACHTEN SIE

In Entsprechung der gesetzlichen Vorschriften des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz)

ist es uns leider nur mehr möglich, die Nennung der Lage sowie Terminvereinbarungen nur nach Erhalt Ihrer schriftlichen Anfrage mit Ihren vollständigen Kontaktdaten zu vereinbaren. Sehr gerne sind wir auf diesem Wege bereit, die gewünschten Informationen und Unterlagen samt Adresse an Sie zu senden.

Unbedingt erforderlich sind:

- + Vor- und Nachname
- + aktuelle Meldeadresse (Hauptwohnsitz)
- + Telefonnummer und E-Mail-Adresse

Hinweis zu Widerrufsrecht, Rücktrittsrecht bei Fern- und Auswärtsgeschäften:

Gemäß § 11 FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäftegesetz) kann der Interessent innerhalb von 14 Tagen vom Vertrag zurücktreten. Wünscht der Interessent mit der Kontaktaufnahme (E-Mail-Anfrage über Plattform) ein vorzeitiges Tätigwerden (Namhaftmachung und Adresse der Immobilie) des betreuenden Maklers von RE/MAX Welcome innerhalb der offenen Rücktrittsfrist, verzichtet er damit auf das Rücktrittsrecht vom Maklervertrag gem. § 11 FAGG.

Wir sind als Doppelmakler tätig.

Für Irrtum, Satz- und Druckfehler wird keine Haftung übernommen. Angabe gemäß Eigentümer.

Sie finden alle unsere Objekte 2 Tage früher auf www.remax.at!