

Schwarza Vintage - Stilvolles Einfamilienhaus mit zwei Wohneinheiten in Gloggnitz!



Objektnummer: 2963

Eine Immobilie von RE/MAX Exclusive Brugger KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2640 Gloggnitz
Baujahr:	1968
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Wohnfläche:	200,00 m ²
Zimmer:	4,50
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	472,00 m ²
Keller:	132,00 m ²
Heizwärmebedarf:	G 372,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	G 4,51
Kaufpreis:	329.000,00 €
Betriebskosten:	160,98 €
Provisionsangabe:	

11.844,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

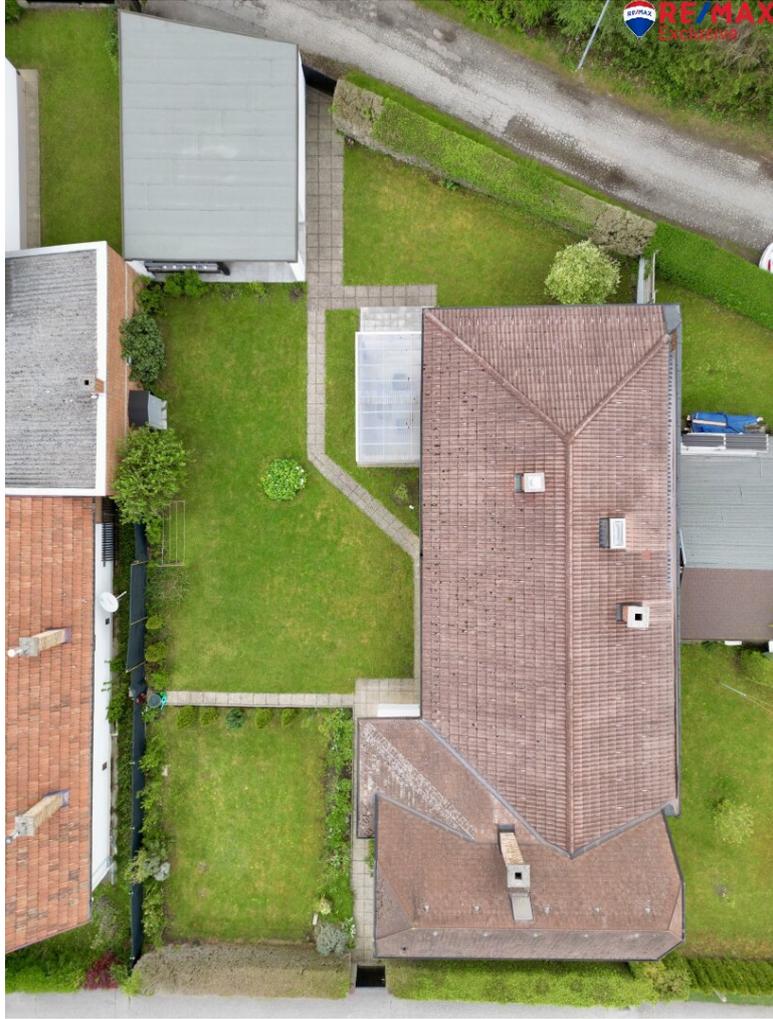


Florian Skalnik, BSc MBA

RE/MAX Exclusive Brugger KG











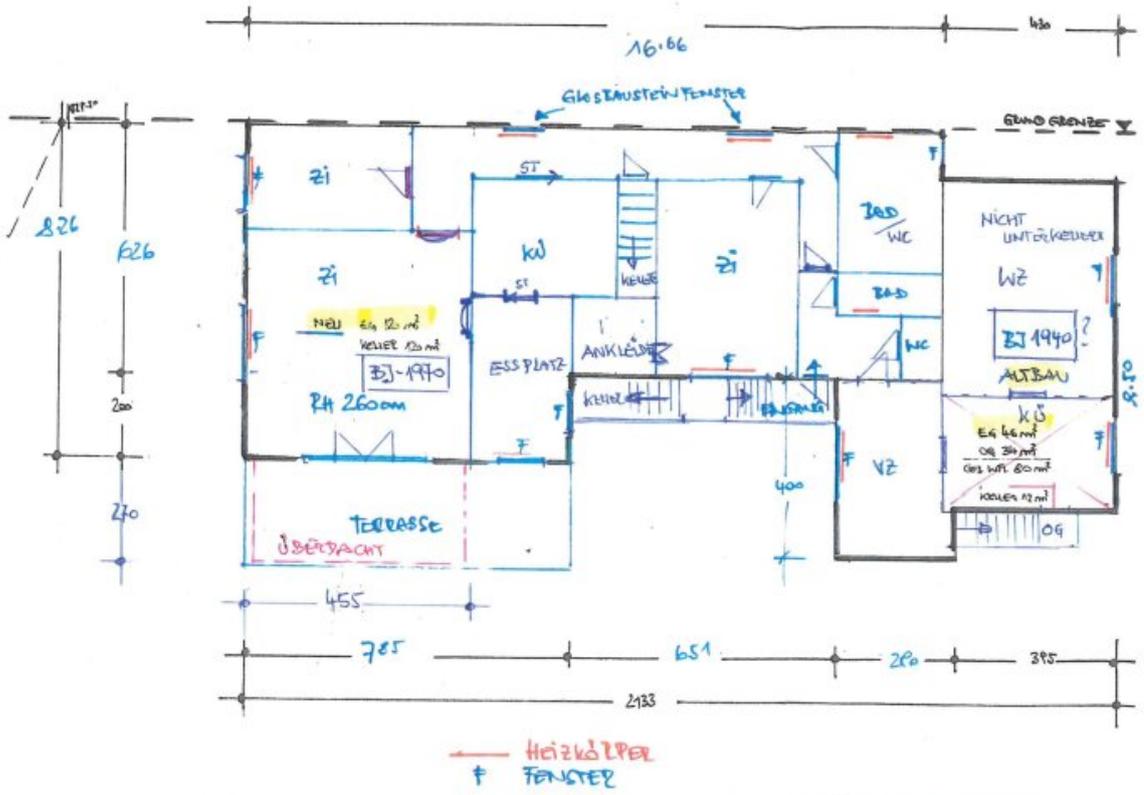








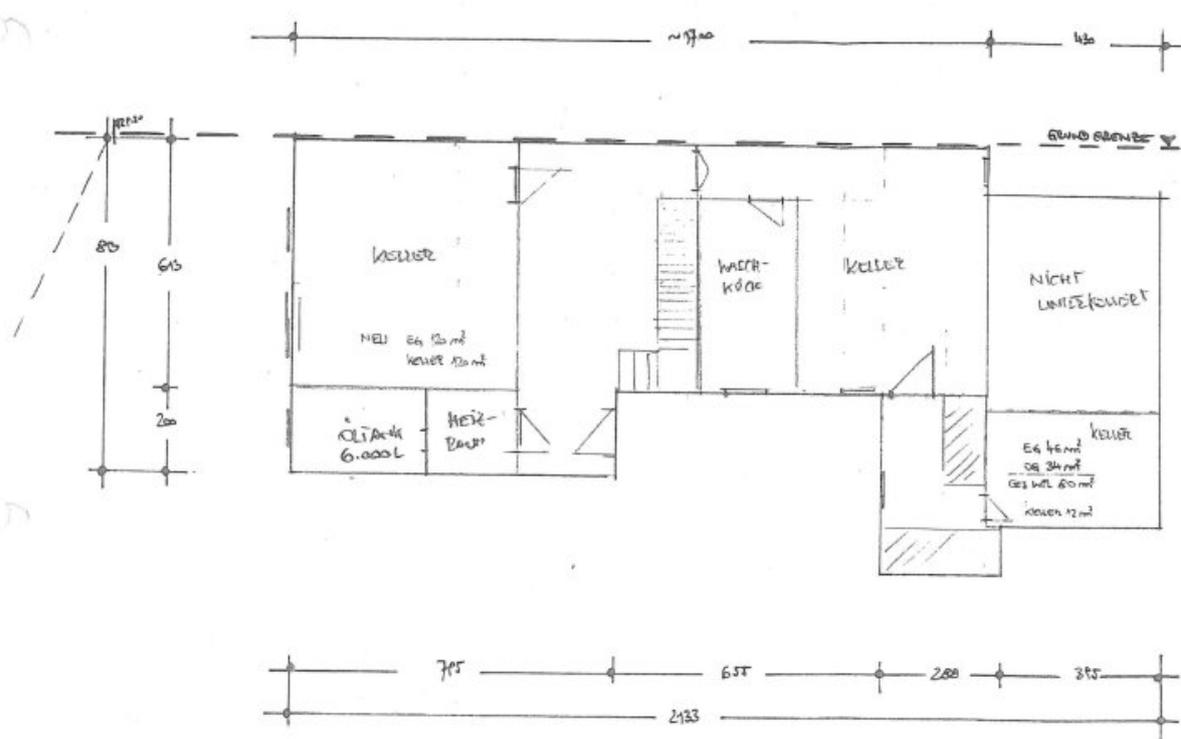




EINGANG 1. JULI 2021

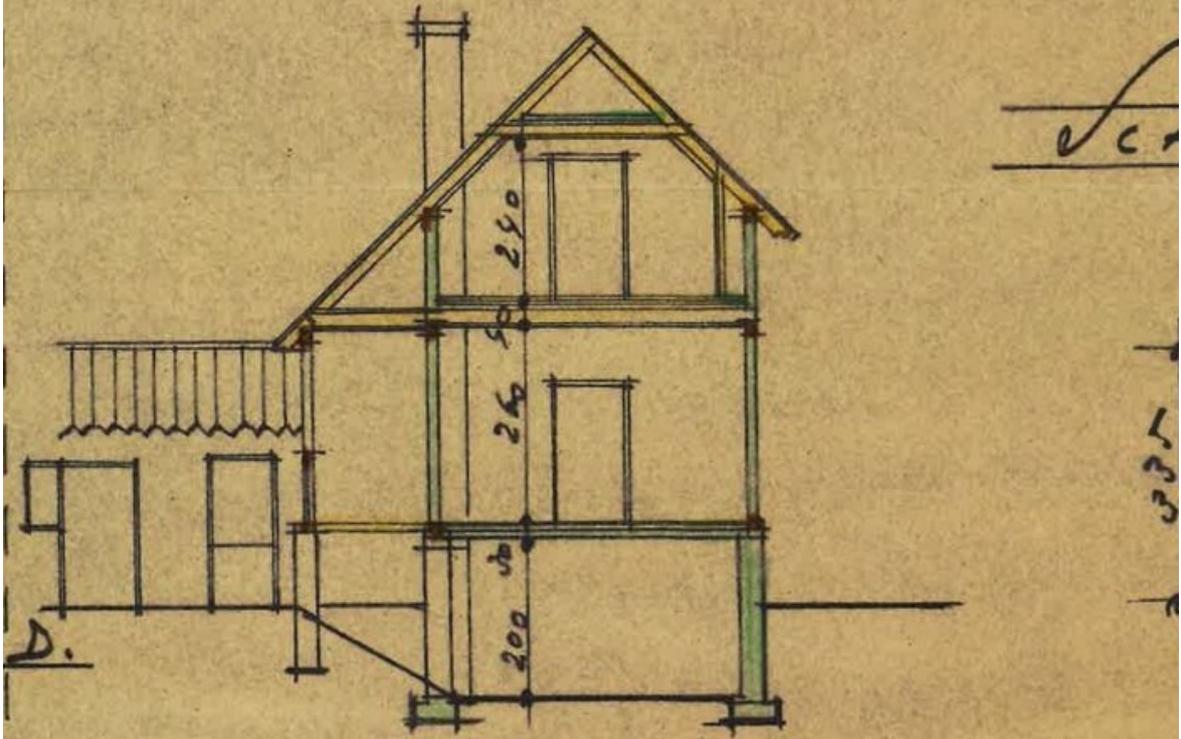
KESCHLITZ, 2040 Glasbaustein

683 m² Grundfläche E 743



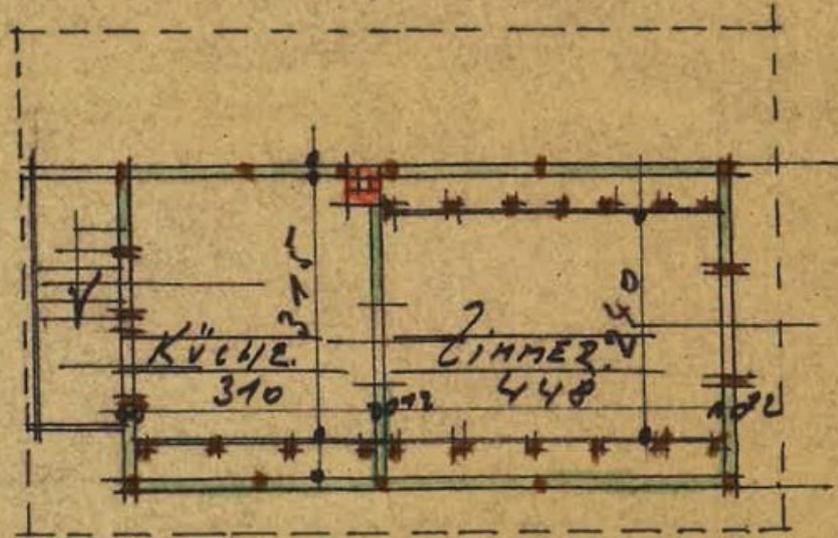
← 1900 → 2133 → 603 → EG 120 m² Keller 120 m² → EG 46 m² OG 34 m² Ges. wfl. 80 m² Keller 12 m² → NICHT LANGEKUNDET →

SCHNITT A. B.



DACHGESCHOSS.

GRENZE.



SÜDOSTANSICHT

NORDOSTANSICHT



Objektbeschreibung

Tritt ein und erlebe Vintage, Aussicht & Natur pur!

Ursprünglich 1932 erbaut, wurde diese Immobilie im Jahr 1935 mit einem Mansardengeschoss adaptiert und bekam im Jahr 1968 einen Zubau einer weiteren Wohneinheit.

Das Highlight dieses Objekts stellt die Möglichkeit der Aufteilung in zwei separate Wohneinheiten, zu **Wohneinheit 1 (ca. 80 m²)** und **Wohneinheit 2 (ca. 120 m²)**, dar. Dies bietet neben einer **Kombination aus Wohnen und Arbeiten** die **Option für ein Zweifamilienhaus**.

Weiters ladet eine **Terrasse** (ca. 12,28 m²) sowie eine **Pergola** (ca. 13,86 m²) in der warmen Jahreszeit zum Verweilen ein und können als **Loung- und Sonnereich** genutzt werden. Für einen **Grillabend mit Freunden** ist genügend Platz.

Lausche Sie dem Rauschen der Schwarza sowie dem Auebach, während Sie sich im **ca. 472 m² großen Garten** von der Frühlingssonne verwöhnen lassen!

Beheizt wird das Objekt mittels einer Ölzentralheizung mit der **Option zu einem kombinierten Heizsystem mittels Kachelofens**.

Highlights:

- Grundgröße 683 m²
- liebevoll gepflegter Garten (ca. 472 m²)
- neuer Heizkessel aus dem Jahr 2000
- Walmdach aus dem Jahr 1995
- Doppelgarage aus dem Jahr 1979 (ca. 32,15 m²) + elektrische Einfahrtstore
- Keller ca. 132 m²

- Ölheizung ca. 6000 Liter Tank (ca. 1/3 voll)
- 2 x Einbauküche inkl. Geräten
- 4 Zimmer
- Gartenhütte

Raumaufteilung:

- **Wohneinheit 1 EG:** Vorzimmer, Küche, Wohnzimmer, Bad, WC
- **Wohneinheit 1 OG:** Zimmer
- **Wohneinheit 2 EG:** Vorraum, Flur, Bad mit WC, Zimmer mit Ankleideraum, Küche, Essplatz, Kabinett, Wohnzimmer
- **KG:** Heizraum, Öltank Lager, Waschraum, 4x Abstellraum

Einfach anrufen und einen Besichtigungstermin für weitere Details vereinbaren.

Kaufpreis: € 329.000,--

Besichtigungsmöglichkeit besteht jederzeit nach Terminvereinbarung.

Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer ersuchen wir um Verständnis, dass nur Anfragen mit der Angabe der vollständigen Anschrift und Telefonnummer bearbeitet werden können.

Wir weisen auf Ihre 14-tägige Rücktrittsfrist (gemäß § 11 FAGG) hin. Um Ihre Rechte zu wahren, können nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Telefon, Email) beantwortet werden.

Vor Ablauf der 14-tägigen Rücktrittsfrist werden wir gerne für Sie tätig, wenn Sie gesetzeskonform (FAGG) uns ausdrücklich (am einfachsten per E-Mail) dazu auffordern.

Wenn der Kaufvertrag/der Mietvertrag nicht zustande kommt, bleibt unsere Tätigkeit für Sie vollkommen kostenlos.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m

Apotheke <1.000m

Klinik <8.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap