

**WUNDERSCHÖNES LANDHAUS MIT EINMALIGEN
AUSBLICK und unglaublichen Optionen (Wellness
,Erweiterungen usw)**



Objektnummer: 5014

Eine Immobilie von Landaa Immobilienverwertung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hochrieglgasse
Art:	Haus - Landhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	7212 Forchtenstein
Baujahr:	1890
Zustand:	Neuwertig
Wohnfläche:	100,00 m ²
Nutzfläche:	141,00 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	3
Garten:	1.800,00 m ²
Heizwärmebedarf:	G 223,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	G 4,67
Kaufpreis:	439.000,00 €
Kaufpreis / m ² :	3.113,48 €
Betriebskosten:	95,00 €
Heizkosten:	44,00 €

Ihr Ansprechpartner



Alexander Bergmann

LANDAA Immobilien GmbH
Kärntner Ring 10/10B
1010 Wien

T +43 664 3048084



















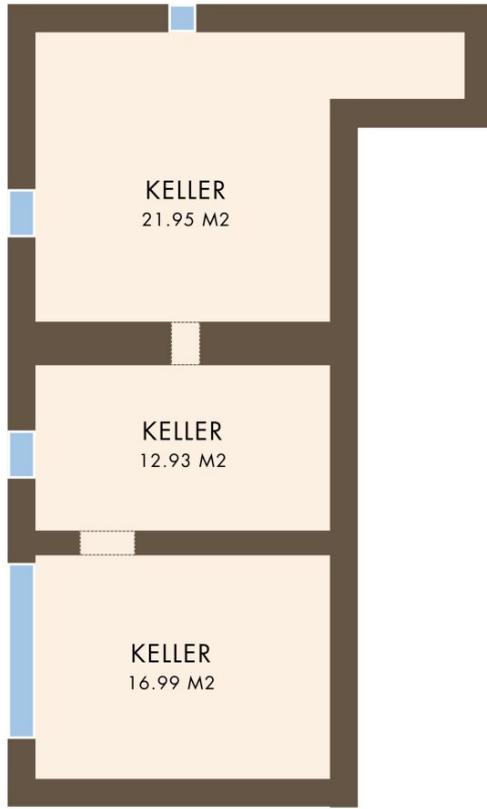




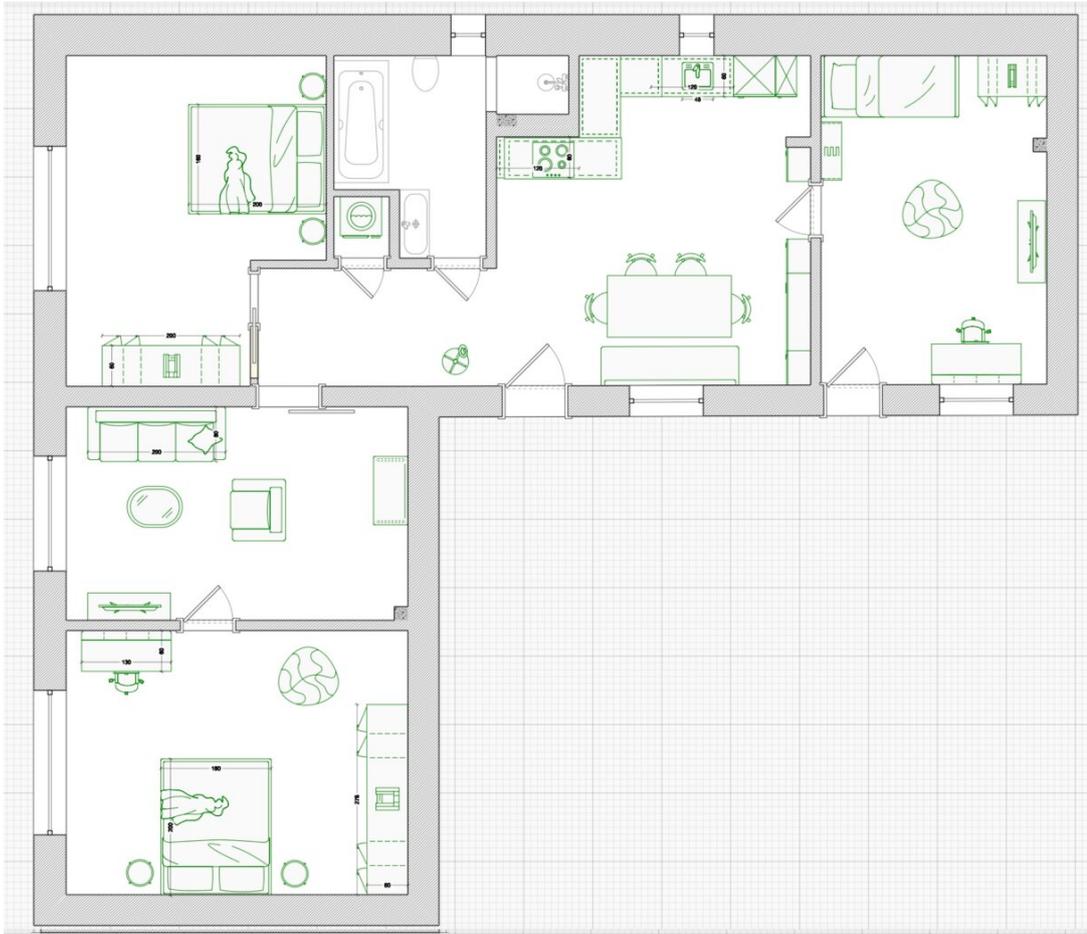




EG
LANDAA



KG
LANDAA



EFH - Reitinger
Bestand
Erdgeschoss/Möbel
7212 Forchtenstein,
Hochrieglgasse 15
11/2021

Objektbeschreibung

Hier haben Sie die Möglichkeit auf eine unglaubliche Traumimmobilie mit Erweiterungsmöglichkeiten vom Wellnessbereich bis hin zum 2ten Wohngebäude für eine Großfamilie .

Malerisches Landhaus aus dem Jahr 1890 mit einmaliger Aussicht und einem herrlich angelegten Innenhof, wo man noch Ruhe und Entspannung finden kann.

Das Haus verfügt über ca. 100 m2 mit 3 Schlafzimmer, 1 Wohnzimmer, 1 Küche, 1 AR und 1 Bad mit WC. Behutsam renoviert und modernisiert in den Jahren 2021 - 2024: Neue Elektroinstallation, Neue Sanitär-Installationen, Neue Haustüren, Balkontüren und alle Fenster, bis auf die Originalen Kastenfenster diese wurden saniert und auch mit neuen Messing-Beschlägen versehen.. Neue Maler-Boden-Tischler und Fliesenlegerarbeiten, Neue hochwertige Küche mit italienischen Premium-Holzherd. Neues Badezimmer mit Badewanne und begehbare Dusche. Detailarbeiten: um ein Natürliches Klima zu Gewährleisten wurden teilweise die Innenwände und Außenwände mit Spezial KLIMA-Platten renoviert , die z.B. zu hohe Feuchtigkeit aufnehmen und diese wieder abgeben, sodass es zu keinen Schimmel kommen kann.Das Dach wurde erneuert im Jahr 2012 .

Das Nebengebäude, mit 41 m2, wurde ebenfalls mit neuen Fenster sowie Türen ausgestattet. Weiters wurde es auch noch mit Starkstrom ausgerüstet. Ideal für eine kleine Werkstatt, wo man seine persönlichen Hobbies ausleben kann oder sich einen Wellnessbereich mit einem herrlichen Ausblick schaffen könnte.

Baugrund mit großen Potenzial (1836 m2): • perfekt für eine Großfamilie, die ihre Visionen mit einem 2 Haus verwirklichen möchte. • Der Hang mit einmaliger Aussichtslage, ist vorerst terrassiert, das zur Liebe für die Gartenarbeit einladet.

Innenhof: wurde komplett neu gepflastert, ein Rasen angelegt, eine Holzterrasse mit 2 Geräteschuppen gemacht.

Es besteht auch die Möglichkeit einen Pool anzulegen (die Stromleitung hierfür ist verlegt).

Neuer Holzzaun mit angefertigten Landhaus-Holz-Tor.

PV-Hybrid-Anlage mit 24 Module je 410W - Gesamt 9,84 KW mit Growatt - SPH10000TL3-10 KW, Growatt -Batteriemanagementsystem 3 Module je 2,56 KW - Gesamt 7,68 KW, in Verbindung mit dem Heizsystem:

Infrarot und Luft-Luft-Wärmepumpe Multisplit-Gerät: Daikin Multi-Splitgerät für Kühlen /

Heizen / Entfeuchten Wandgerät mit 2 Inneneinheiten im Haus. Eine zusätzliche Leitung im Dachboden. Infrarot Heizsystem von Heatness, Dazu im Bad eine Elektro-Fußbodenheizung. Neue Außen-Fassade-Holz Thermo Hanf COMBI JUTE, 80mm. Holzverkleidung Nut & Feder Fichte 19 mm mit OSMO Landhausfarbe Weiß.

3 Kellereinheiten: Insgesamt 52 m² Keller, davon 1 x 17 m² Garage.

Hier haben Sie auch die Möglichkeit einen virtuellen Rundgang durch das Objekt durchzuführen

[Forchtenstein](#)

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <5.750m
Klinik <7.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m
Kindergarten <1.500m
Universität <2.750m

Nahversorgung

Supermarkt <1.250m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <8.750m

Sonstige

Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <1.250m
Polizei <1.250m

Verkehr

Bus <250m

Autobahnanschluss <4.000m

Bahnhof <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap