GEPFLEGTES WOHNHAUS - AUCH ALS FERIENDOMIZIL NUTZBAR

Objektnummer: 2616

Eine Immobilie von iMMobilien ROT - Doris Rotschopf

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Wiener Straße
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8630 Mariazell
Baujahr:	1956
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	210,00 m²
Nutzfläche:	273,60 m²
Gesamtfläche:	109,00 m²
Zimmer:	7
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	2
Stellplätze:	1
Keller:	63,60 m²
Heizwärmebedarf:	D 111,20 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 3,88
Kaufpreis:	249.000,00 €
Betriebskosten:	63,75 €
USt.:	6,38 €

Provisionsangabe:

10.044,00 € inkl. 20% USt.

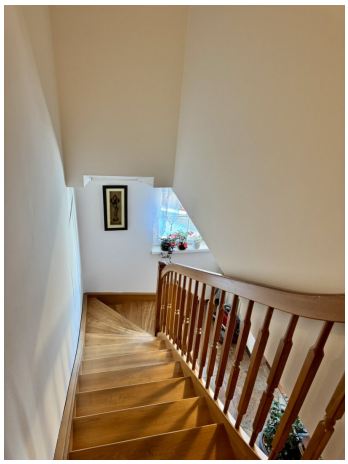
Ihr Ansprechpartner

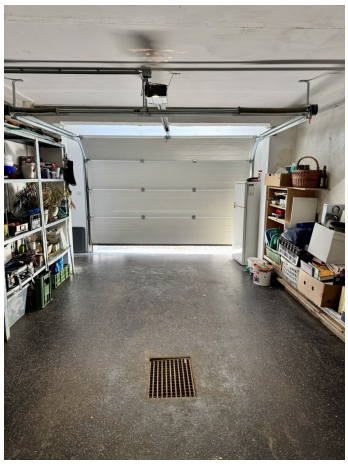
Doris I

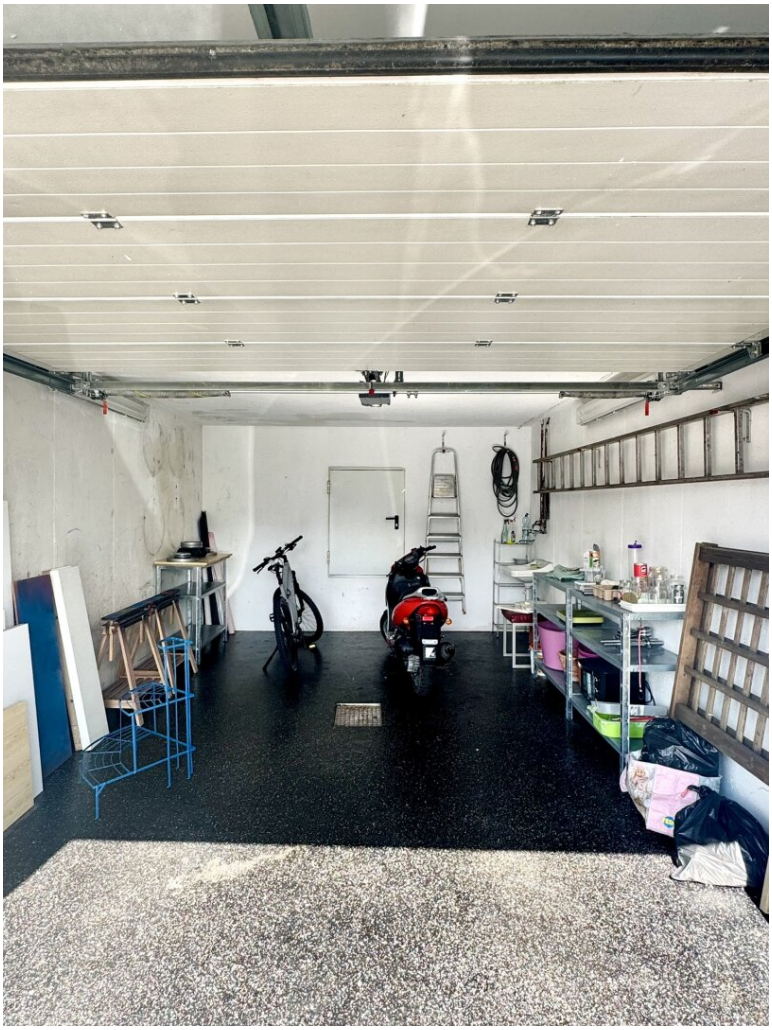
Immob
Ledere
1080 W

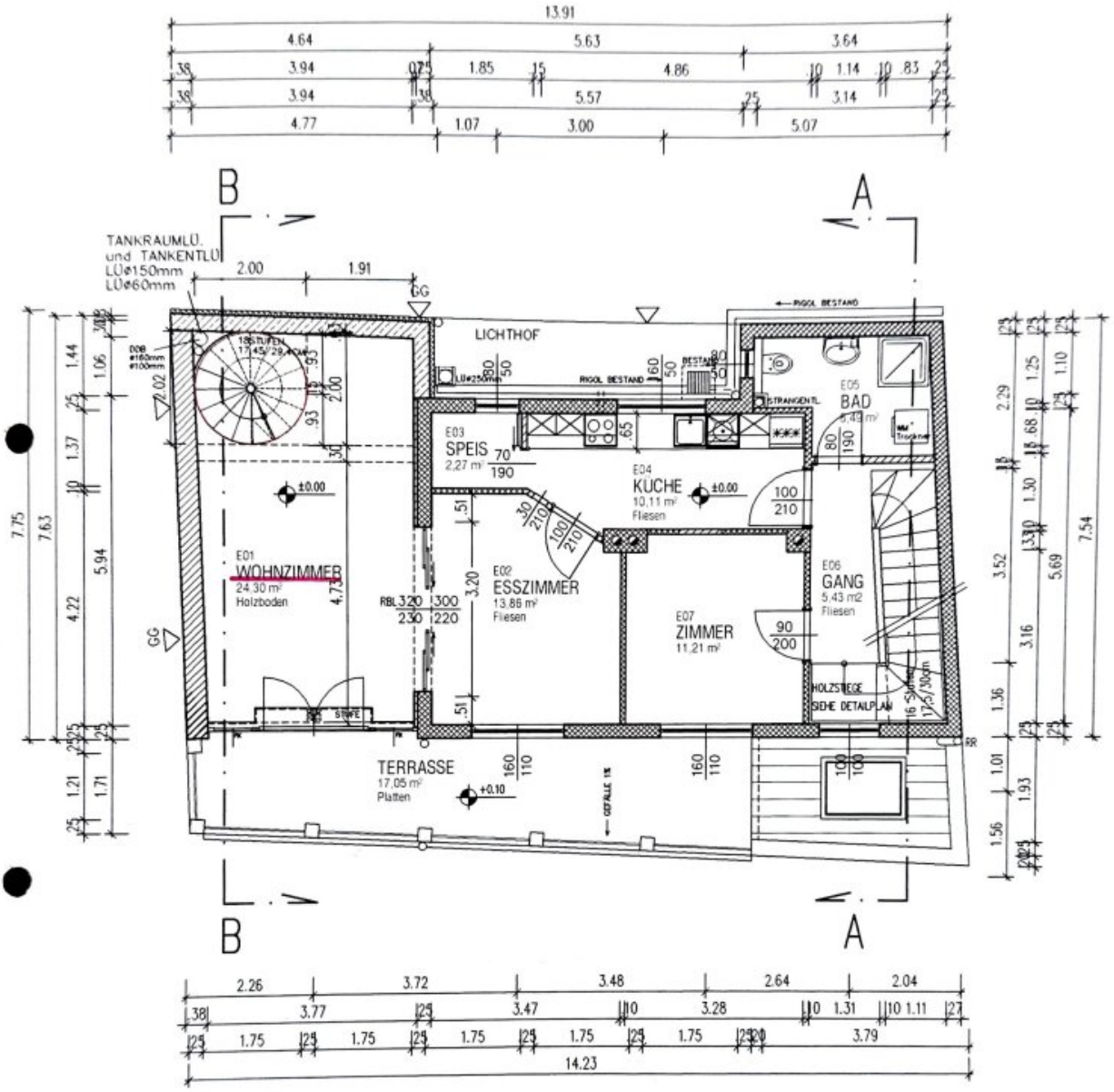
T +436

Gerne
Verfügu

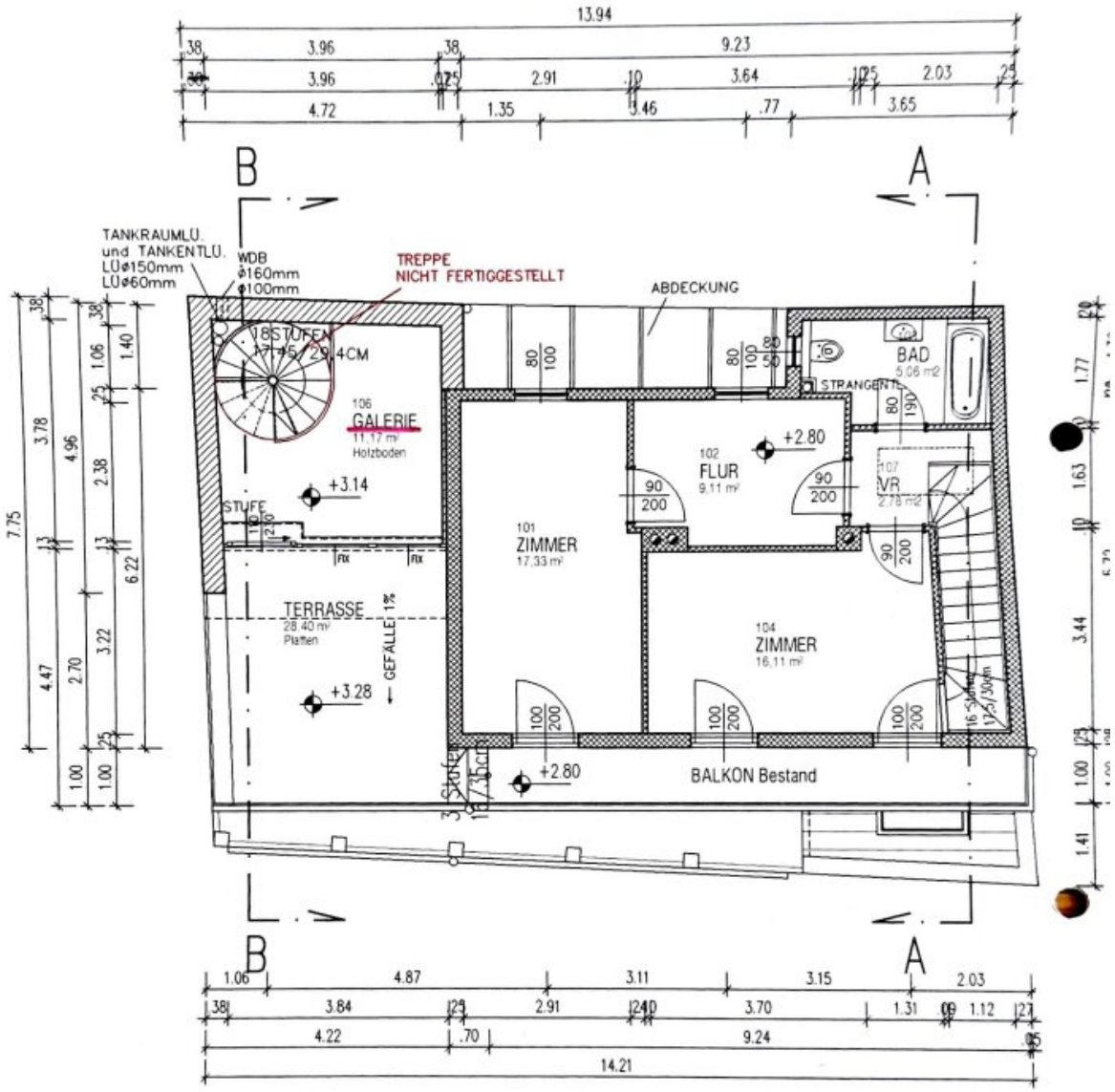




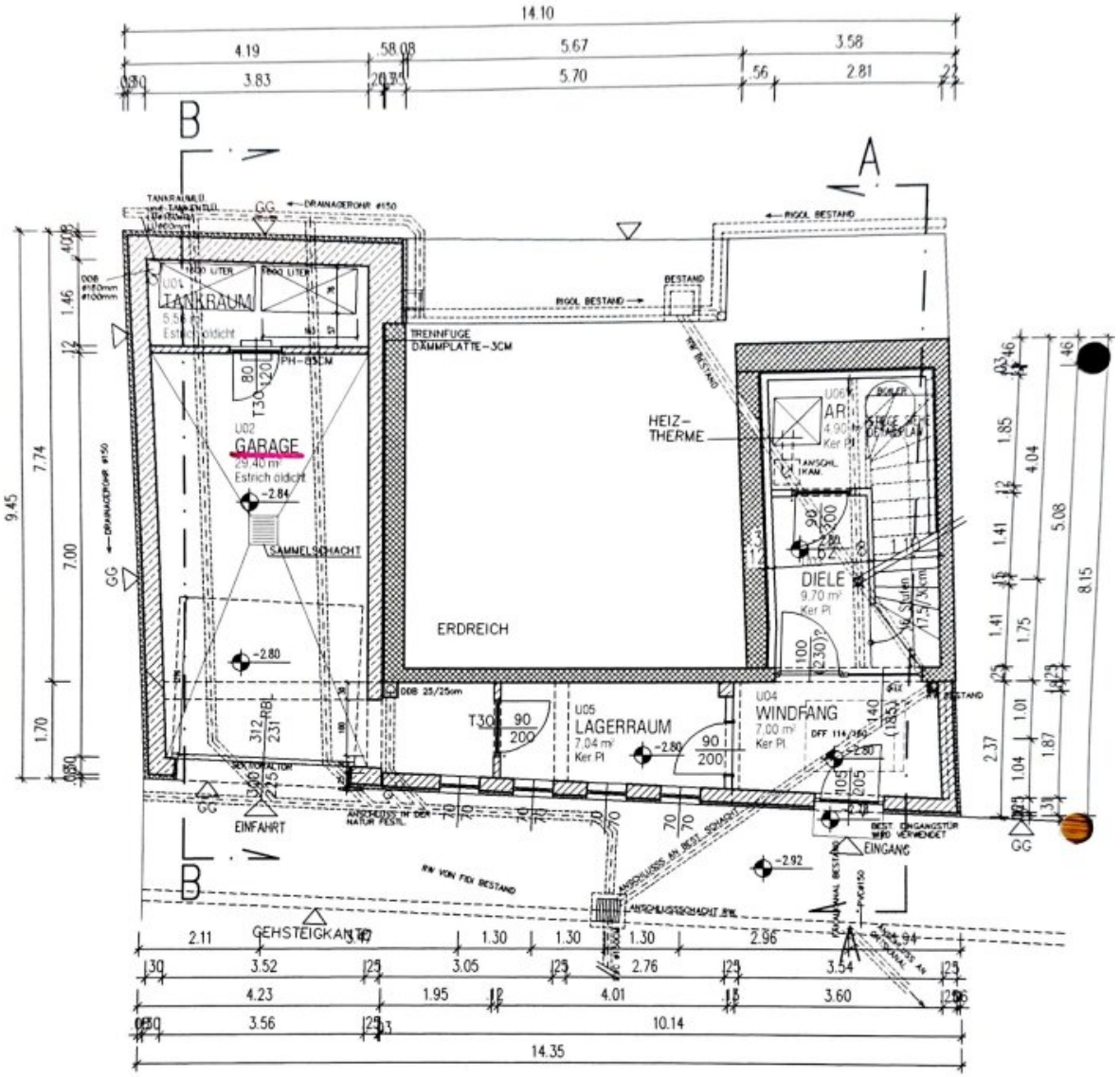


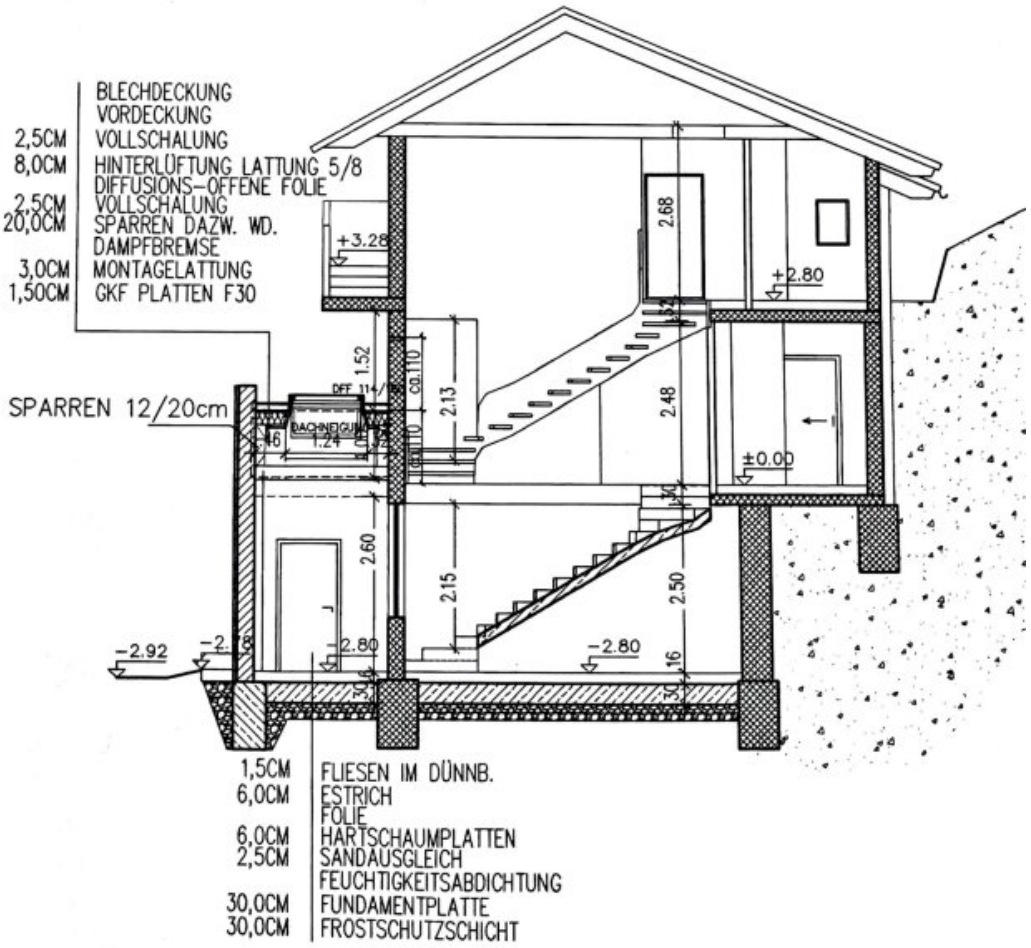


ERDGESCHOSS

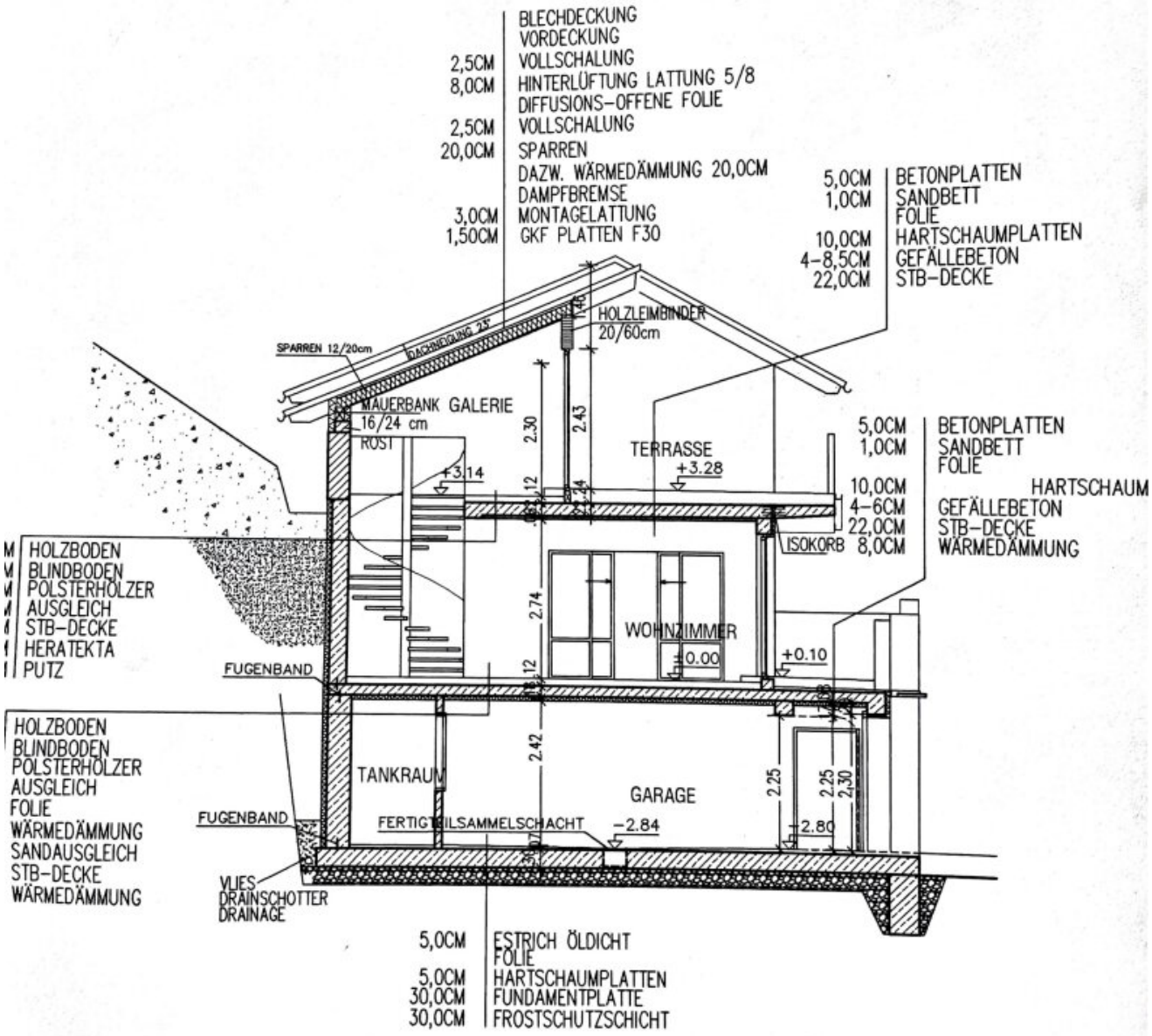


1. OBERGESCHOSS


14.10
4.19
58.08
5.67
3.58
3.83
5.70
2.81
B
A
TANKRAUM
U01
TANKRAUM
5.56 m²
Estrich oldicht
GARAGE
U02
29.40 m²
Estrich oldicht
SAMMELSCHACHT
TRENNFUGE
DÄMMPLATTE – 3CM
ERDREICH
HEIZ-
THERME
U06
AR
4.90 m²
Ker Pl
DIELE
9.70 m²
Ker Pl
U05
LAGERRAUM
7.04 m²
Ker Pl
U04
WINDFANG
7.00 m²
Ker Pl
EINFAHRT
EINGANG
GEHSTEIGKANTE
BESTAND
RIGOL BESTAND
DRAINAGEROHR Ø150
9.45
7.74
7.00
1.70
14.35
10.14
UNTERGESCHOSS


BLECHDECKUNG
VORDECKUNG
2,5CM VOLLSCHALUNG
8,0CM HINTERLÜFTUNG LATTUNG 5/8
DIFFUSIONS-OFFENE FOLIE
2,5CM VOLLSCHALUNG
20,0CM SPARREN DAZW. WD.
DAMPFBREMSE
3,0CM MONTAGELATTUNG
1,50CM GKF PLATTEN F30
SPARREN 12/20cm
+3.28
+2.80
±0.00
-2.92
-2.80
2.68
2.48
2.50
2.60
2.15
2.13
1.52
1.24
1,5CM FLIESEN IM DÜNNB.
6,0CM ESTRICH
FOLIE
6,0CM HARTSCHAUMPLATTEN
2,5CM SANDAUSGLEICH
FEUCHTIGKEITSABDICHTUNG
30,0CM FUNDAMENTPLATTE
30,0CM FROSTSCHUTZSCHICHT

SCHNITT A–A


BLECHDECKUNG
VORDECKUNG
2,5CM VOLLSCHALUNG
8,0CM HINTERLÜFTUNG LATTUNG 5/8
DIFFUSIONS-OFFENE FOLIE
2,5CM VOLLSCHALUNG
20,0CM SPARREN
DAZW. WÄRMEDÄMMUNG 20,0CM
DAMPFBREMSE
3,0CM MONTAGELATTUNG
1,50CM GKF PLATTEN F30
5,0CM BETONPLATTEN
1,0CM SANDBETT
FOLIE
10,0CM HARTSCHAUMPLATTEN
4-8,5CM GEFÄLLEBETON
22,0CM STB-DECKE
SPARREN 12/20cm
DACHNEIGUNG 25°
HOLZLEIMBINDER
20/60cm
MAUERBANK GALERIE
16/24 cm
ROST
TERRASSE
+3.14
+3.28
WOHNZIMMER
±0.00
+0.10
ISOKORB
5,0CM BETONPLATTEN
1,0CM SANDBETT
FOLIE
10,0CM HARTSCHAUM
4-6CM GEFÄLLEBETON
22,0CM STB-DECKE
8,0CM WÄRMEDÄMMUNG
HOLZBODEN
BLINDBODEN
POLSTERHÖLZER
AUSGLEICH
STB-DECKE
HERATEKTA
PUTZ
FUGENBAND
HOLZBODEN
BLINDBODEN
POLSTERHÖLZER
AUSGLEICH
FOLIE
WÄRMEDÄMMUNG
SANDAUSGLEICH
STB-DECKE
WÄRMEDÄMMUNG
TANKRAUM
GARAGE
FUGENBAND
FERTIGTEILSAMMELSCHACHT
-2.84
-2.80
VLIES
DRAINSCHOTTER
DRAINAGE
5,0CM ESTRICH ÖLDICHT
FOLIE
5,0CM HARTSCHAUMPLATTEN
30,0CM FUNDAMENTPLATTE
30,0CM FROSTSCHUTZSCHICHT

SCHNITT B-B

WESTANSICHT

Objektbeschreibung

DEN ÖTSCHER IM BLICK - GEPFLEGTES MARIAZELLER WOHNHAUS

Ich freue mich, Ihnen dieses hübsche, gepflegte Wohnhaus mit ca. 210 m2 Wohnfläche, 2 Sonnenterrassen und einer Garage im Zentrum von Mariazell anzubieten.

Das ursprüngliche Wohnhaus wurde 1954 erbaut und im Jahre 2008 erweitert und komplett neu saniert. Die ehemaligen Besitzer des Hauses haben viel Liebe und Mühe in das Haus einfließen lassen und es zu einem richtigen Schmuckstück werden lassen. Der neue Eigentümer könnte hier mit seinem Koffer einziehen und sofort die Vorzüge von Mariazell genießen. Gleich um die Ecke - fußläufig - zur Bürgeralpe, einen flotten Spaziergang zum wunderbaren kühlen Erlaufsee, einen Kaffee mit herrlichem Lebkuchen am Hauptplatz von Mariazell mit einem Besuch in der Basilika oder einfach nur abbiegen in die weitläufige Natur mit zahlreichen Wanderwegen - hier werden Sie entschleunigt und kommen zuhause an.

Das Wohnhaus besteht aus 2 Etagen und einem ebenerdigen Keller mit Garagenzugang:

1. WOHNEBENE

Die Wohnebene im 1. Stock ist über eine bequeme Stiege vom ebenerdigen Eingangsbereich erreichbar. Hier befinden sich

- eine moderne **Einbauküche**, vollausgestattet mit einem kleinen **Vorratsraum**

- ein anschließendes **Esszimmer** mit einem Schwedenofen

- angrenzend dazu ein **Wohnzimmer** mit Ausgang auf eine **17 m2 große SONNENTERRASSE**

- ein **Schlafzimmer**

- ein **Badezimmer** mit Dusche, Toilette, Bidet

2. WOHNEBENE

- **3** große **Schlafzimmer**

- ein **Büroraum** (Durchgangszimmer)

- ein **Badezimmer** mit Badewanne und Toilette

- eine **28,40 m2 große SONNENTERRASSE**

- sowie ein **9 m2 großer BALKON**

ERDGESCHOSS

Im Erdgeschoß haben Sie die Möglichkeit, über eine Stiege in die 1. Wohnebene zu gelangen oder Sie können direkt über einen **Verbindungsraum (Werkstätte)** in eine **großzügige Garage** mit elektrischem Tor gelangen. Im "Keller", der hier seinem Namen nicht viel Ehre macht, da es sich um helle, freundliche Räume handelt, befinden sich diverse Lagerräume sowie der Heizraum des Hauses.

WEITERE INFOS

Das Haus ist an die **FERNWÄRME** von Mariazell angeschlossen. Weiters befindet sich im Esszimmer ein schöner **SCHWEDENOFEN**.

Das Haus ist in einem sehr guten Zustand und besticht einerseits durch einen guten Grundriss mit 4 Schlafzimmern, 2 Bädern und großzügigen Wohnräumen - also bestens geeignet für eine größere Familie - und andererseits durch die beiden uneinsichtigen Sonnenterrassen, wo man sich zurückziehen und den wunderbaren Fernblick bis zum Ötscher genießen kann.

Die Garage ist für ein größeres Auto geeignet; mit elektrischem Einfahrtstor

Möblierung: das Haus kann auch möbliert übernommen werden; Weitere Infos dazu gerne auf Anfrage.

Übergabe: nach Rücksprache

Sollten Sie Interesse an einer Besichtigung haben, freue ich mich auf Ihre Anfrage und stehe Ihnen für Rückfragen und die Vereinbarung eines Besichtigungstermins gerne zur Verfügung.

Wir ersuchen Sie um Verständnis, dass wir von Ihnen vor der Zusendung des Exposés die Bestätigung des sofortigen Tätigwerdens sowie die Aufklärung des Rücktrittsrechtes gemäß FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) benötigen. Dies ist eine seit 13.06.2014 geänderte Konsumentenschutzbestimmung nach den EU Verbraucherrechte-Richtlinien. Nach Ihrer schriftlichen Anfrage erhalten Sie die entsprechenden Unterlagen von uns, um deren Bestätigung wir Sie bitten.

Anschließend freuen wir uns über eine Terminvereinbarung mit Frau Doris Rotschopf unter 0664 302 30 53. Die Verpflichtung zur Zahlung einer Vermittlungsprovision entsteht für Sie selbstverständlich nur bei erfolgreicher Vermittlung und wird erst mit der Rechtswirksamkeit des vermittelten Geschäfts fällig.

Alle Daten stammen vom Eigentümer, der Baubehörde oder der Verwaltung und wurden mit Sorgfalt erhoben. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit kann keine Haftung übernommen werden. Es wird darauf hingewiesen, dass sich der Interessent vor Abschluss des Rechtsgeschäftes aus eigener Wahrnehmung d.h. Besichtigung vom Objekt zu überzeugen hat. Zahlenangaben können gerundet oder geschätzt sein. Das Anbot ist freibleibend und unverbindlich. Irrtümer und Änderungen vorbehalten. **Wir weisen darauf hin, dass die Firma Immobilien Rot, Doris Rotschopf als Doppelmakler tätig ist (§5 Abs. 3 Maklergesetz).** Nachgezeichnete Pläne können von den Originalplänen abweichen und sind eventuell nicht maßstabgetreu. Verträge, die nicht in der jeweiligen Muttersprache verfasst sind, sind vom Mieter selbst in die jeweilige Sprache zu übersetzen. Gerichtsstand: Wien

Datenschutz-Grundverordnung, 25. Mai 2018: Ihre personenbezogenen Kundendaten werden von uns zum Zwecke der Vertragserfüllung erfasst, gespeichert und verarbeitet.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Krankenhaus <1.500m
Apotheke <750m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <750m
Bäckerei <750m

Sonstige
Geldautomat <750m
Bank <750m
Post <750m
Polizei <4.500m

Verkehr
Bus <250m
Straßenbahn <250m
Bahnhof <750m
Flughafen <1.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap