

## **Rückzugsort für Naturfreunde – Haus mit eigenem Waldstück**



Schlafzimmer Erdgeschoss - Gestaltung Beispiel

**Objektnummer: 7939/2300161903**

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien  
GmbH**

# Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Landhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2650 Payerbach
<b>Baujahr:</b>	1890
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	192,05 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	9
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	F 183,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,18
<b>Kaufpreis:</b>	590.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Sanela-Anamaria Erdelean-Adam**

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH  
Steinabrücklerstraße 44  
2752 Wöllersdorf

H +43 699 184 100 43



KI-bearbeitet - Gestaltung Beispiel





KI-bearbeitet - Gestaltung Beispiel



KI-bearbeitet - Gestaltung Beispiel





**Wir verkaufen / vermieten  
gerne auch Ihre Immobilie!**

**Kompetente Vermittlung  
in Ihrer Region**



Gutschein für eine gratis Marktwertschätzung im Wert von € 360,-  
Gutschein für einen gratis 360° Rundgang im Wert von € 480,-  
Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.

---

    
Website



---

Unser Partner für Schwimmräder, Saunen und Outdoorküchen: [www.pool-oase.at](http://www.pool-oase.at)

# Objektbeschreibung

Dieses 136 Jahre alte Haus bietet außergewöhnlich viel Platz, Charakter und Naturverbundenheit. Auf drei Ebenen stehen großzügige Wohnflächen zur Verfügung.

Ein besonderes Highlight ist der **private Waldanteil mit ca. 6.839 m<sup>2</sup>**, der direkt an das Grundstück anschließt. Hier genießen Sie absolute Ruhe, Privatsphäre und Natur pur. Spaziergänge, Pilzesammeln oder einfach Entspannen im eigenen Wald – all das ist hier möglich.

Die Waldrandlage sorgt für ein naturnahes Wohngefühl, während die Nähe zur Bahnhof eine gute Erreichbarkeit gewährleistet. Für Pendler oder Wochenendnutzer ist dies ein praktischer Vorteil.

Das Haus eignet sich ideal für:

- Familien, die viel Platz benötigen
- Naturmenschen, die Wald und Ruhe lieben
- Handwerker, die ein Objekt mit Geschichte schätzen
- Kreative, die einen inspirierenden Rückzugsort suchen

## Highlights:

- 3 WC, 2 Duschen mit Bodenheizung, 1 Pissoir
- Sauna mit Schwallbrause
- im 1. Stock ist der originale Eichenböden 130 Jahre alt geschliffen worden und neu geölt worden
- Eisgestrahlte Original - Lärchen Wendeltreppe über alle 3 Etagen (war leider lackiert)
- moderne Küche mit Granitplatten im 1. Stock
- neue Fenster (3-fach)
- im EG neue Böden und Heizkörper etc.

- neue Fassade
- neue Pelletheizung

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!**  
**Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.**  
**Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.**

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <500m  
Krankenhaus <6.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <3.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <7.000m

#### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <1.000m  
Polizei <2.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap