

## Nostalgie trifft Moderne - Verträumtes Landhaus am Fuße der Raxalpe | ZELLMANN IMMOBILIEN



**Objektnummer: 23880**

**Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Graben 121
Art:	Haus - Landhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2661 Schwarzau im Gebirge
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	135,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	190,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Keller:	65,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>C</b> 71,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>B</b> 1,00
Kaufpreis:	290.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Georg Papacek**

ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH | Vertrauen. Service. Qualität.  
Stuhlhofergasse 8



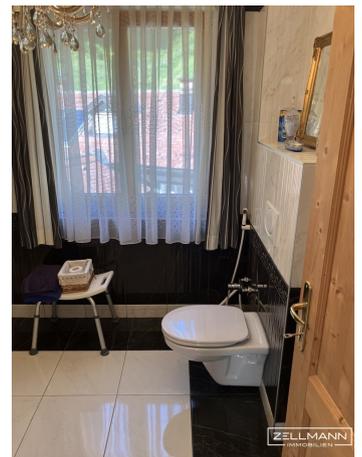


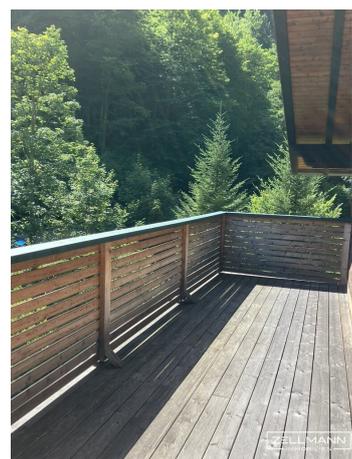










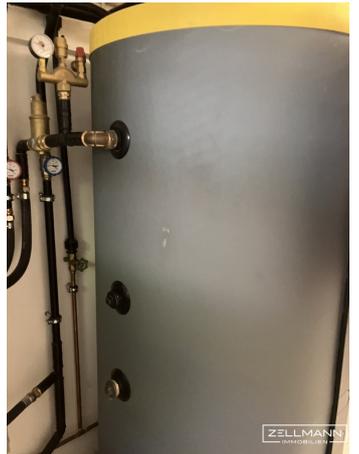
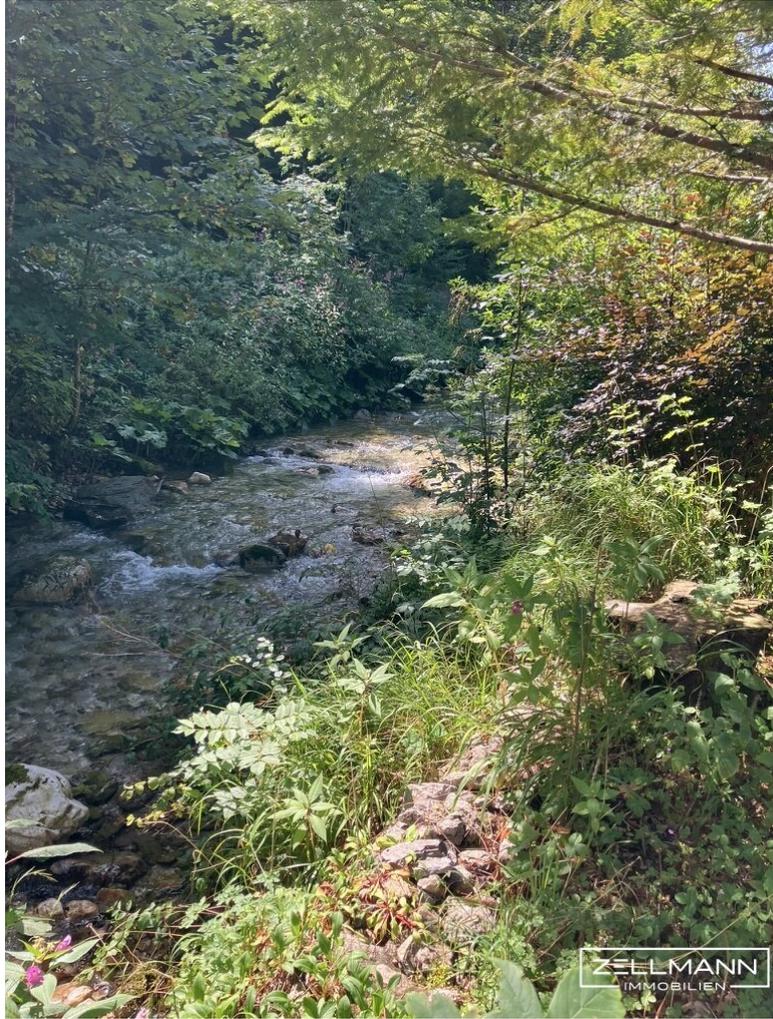




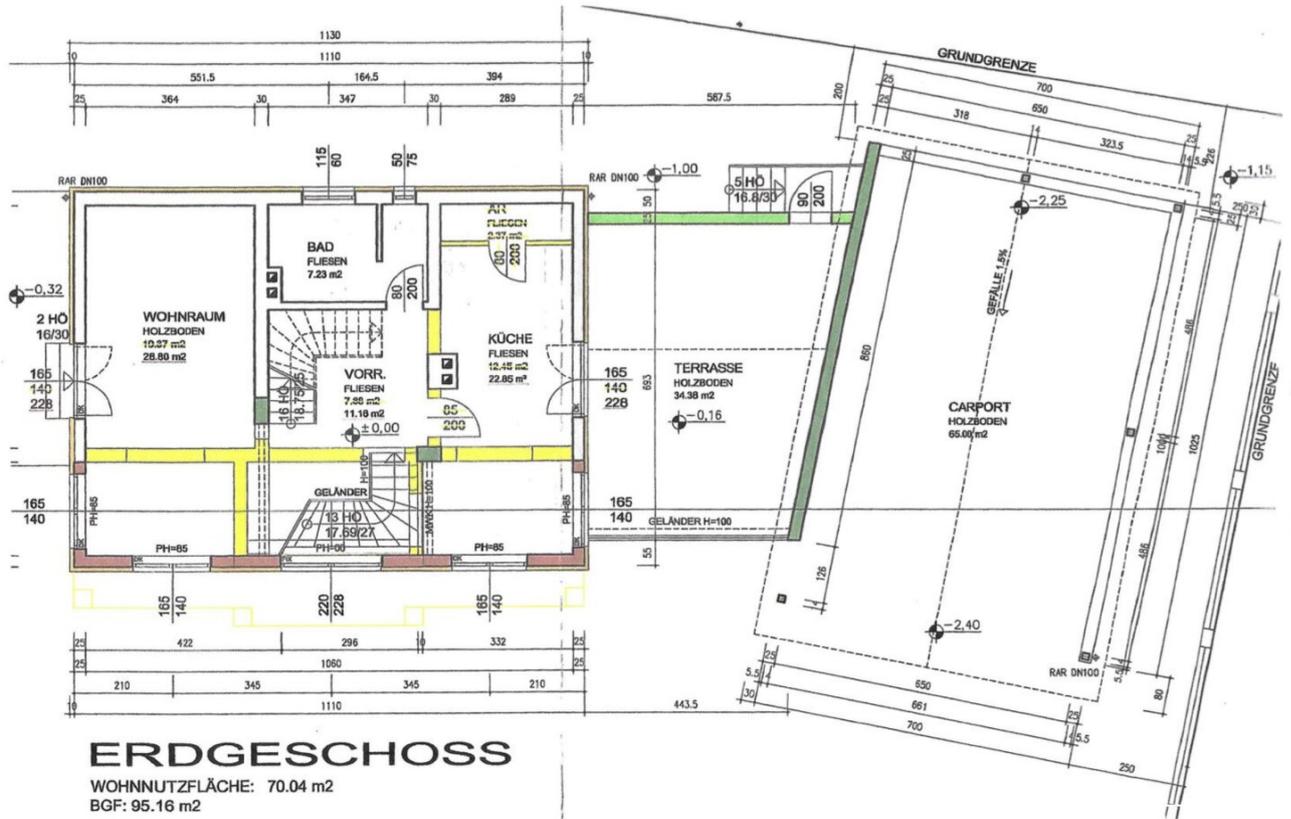






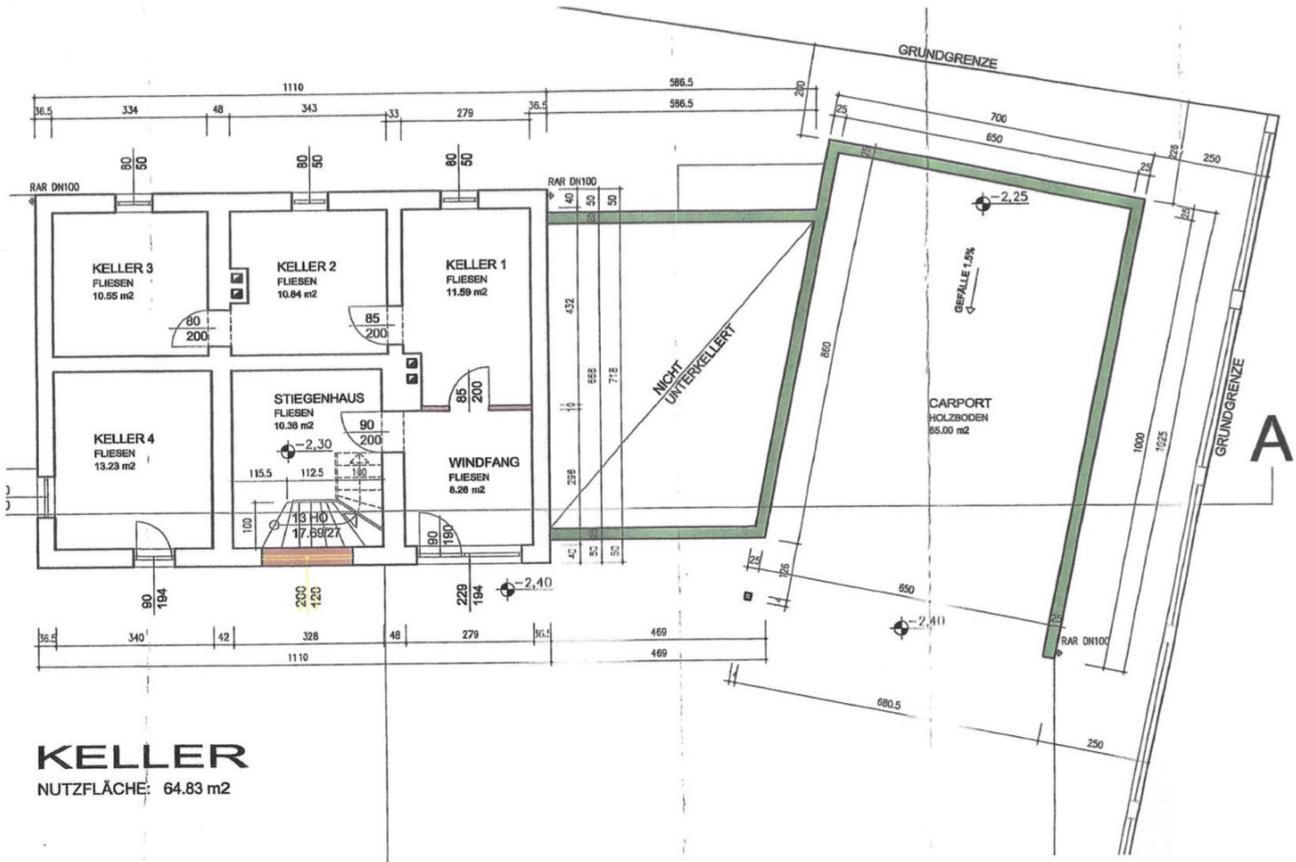






# ERDGESCHOSS

WOHNNUTZFLÄCHE: 70.04 m<sup>2</sup>  
 BGF: 95.16 m<sup>2</sup>



**KELLER**  
 NUTZFLÄCHE: 64.83 m<sup>2</sup>





OSTANSICHT

## Objektbeschreibung

Ankommen und die Hektik der Großstadt hinter sich lassen. Einfach nur mit der Seele baumeln. Diese Attribute treffen auf diese Liegenschaft genau zu. Im kleinen Ort Naßwald, am Ende des Höllentals, liegt dieses Kleinod in Ortsrandlage am Aufstieg zur Raxalpe. Auf ca. 1100 m<sup>2</sup> ist ein großzügiges Landhaus errichtet, welches keine Wünsche offen läßt. Das Objekt wurde vor einigen Jahren behutsam revitalisiert. Eine Luft-Wärmepumpe mit Pufferspeicher, Fußbodenheizung, edle Parkettdielen und vieles mehr zeichnen dieses Juwel aus. Das Landhaus wird optional komplett möbliert übergeben, wobei besonders die teilweise vorhandenen Stücke des 19. Jahrhunderts ins Auge stechen. Beachten Sie die Bilder unserer Fotogalerie.

Neben dem Hauptgebäude befindet sich ebenso ein kleines Jägerhäuschen mit einer kompletten Wohneinheit, Naßräumen, WC und Sauna auf der Liegenschaft. Ein kleiner Bach lädt hier mit glasklarem Wasser zu einer Abkühlung nach einem Saunagang ein.

An das Haupthaus ist ein überdimensionales Carport angebaut, welches vielerlei Verwendungsmöglichkeiten bietet.

### RAUMANGEBOT:

**KELLER:** großzügiger Eingangsbereich

Weinkeller

Heizraum

Werkstatt

**ERDGESCHOSS:** offene Wohnküche mit Essplatz und Wohnbereich

Bad/WC

Ausgang auf eine ca. 35 m<sup>2</sup> Terrasse mit Outdoor-Kitchen und  
Schneebergblick

**OBERGESCHOSS:** 2 Schlafzimmer

Badezimmer mit WC

Balkon

## **Hinweis zur Kontaktaufnahme**

Bitte beachten Sie, dass E-Mails mitunter im SPAM- oder WERBE-Ordner landen können. Wir ersuchen Sie daher, diese Ordner regelmäßig zu kontrollieren.

Wir beantworten Anfragen in der Regel innerhalb weniger Stunden – auch am Wochenende!

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend zum Kauf angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr. Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, sofern im Angebot nicht anders vermerkt, bei erfolgreichem Abschlussfall eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBI. 262 und 297/1996 festgelegten Sätzen entspricht – das sind 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

-> [Suchagent anlegen](#)

## **ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH**

Vertrauen. Service. Qualität.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <5.375m

#### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <5.675m

Schule <5.650m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <5.575m

#### **Sonstige**

Geldautomat <5.850m

Bank <5.850m

Post <5.325m

**Verkehr**

Bus <400m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap