

## **Platz zum Durchatmen - Natur und Ruhe bei der Rax**



**Objektnummer: 7485/229**

**Eine Immobilie von Arthur Real GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Dr.Karl-Renner-Straße
Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2650 Payerbach
Baujahr:	1976
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	140,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	210,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Keller:	70,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>G</b> 266,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Kaufpreis:	299.000,00 €
Provisionsangabe:	

10.764,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Ing. Raoul-Arthur Billan**

Arthur Real GmbH













## Objektbeschreibung

**Willkommen in Ihrem neuen Zuhause am Fuße der Rax! Dieses großzügige Einfamilienhaus bietet viel Platz, ein sonniges Grundstück und zahlreiche Möglichkeiten, den Traum vom Eigenheim nach Ihren Vorstellungen zu gestalten.**

### Das Haus

- **Wohnfläche ca. 140 m<sup>2</sup>** – viel Platz für Familie, Gäste und Hobbys
- **Grundstück ca. 1.000 m<sup>2</sup>** – mit sonnigen Bereichen und eigenem Brunnen
- **Praktische Raumaufteilung** im Erdgeschoß und Obergeschoß
- **Alarmanlage** für zusätzliche Sicherheit
- **Viessmann-Ölheizung (2003)**, Gasanschluss bereits vorhanden – optimal für ein zukünftiges Heizungs-Upgrade
- **Neue Fenster im Jahr 2000** mit **Außenjalousien** – bereits modernisiert
- **Garage & Carport** – bequemes Parken direkt am Haus
- **Möblierung vorhanden** – eine solide Basis, die auf Wunsch nach und nach ersetzt werden kann

### Lage – Gemeinde Payerbach

- **Ruhige Wohnlage**, eingebettet in die Natur am Fuße der Rax
- Perfekt für Menschen, die die **Stadtflucht** suchen und das Leben in einer idyllischen Region schätzen
- **Auch als charmantes Wochenendhaus** für Stadtbewohner ideal: schnell erreichbar, aber fernab vom Trubel der Großstadt

### Öffentliche Anbindung

- **Bahnhof Payerbach-Reichenau** mit direkter Verbindung nach Wien in ca. 1 Stunde
- Busverbindungen in die umliegenden Orte

## Infrastruktur

- **Supermärkte:** Billa und Spar in wenigen Fahrminuten erreichbar
- Nahversorgung mit Ärzten, Bäckereien und Gastronomie direkt in Payerbach und Reichenau

## Erholungsgebiet Rax

- Die **Raxalpe** gilt als eines der beliebtesten Naherholungsgebiete Ostösterreichs
- Vielfältige Freizeitmöglichkeiten: Wandern, Klettern, Mountainbiken im Sommer – Skifahren, Schneeschuhwandern und Rodeln im Winter
- Die berühmte **Rax-Seilbahn** bringt Sie in nur 8 Minuten auf das Hochplateau, wo herrliche Panoramawege und urige Hütten warten
- Die Nähe zur **Schneebergregion** erweitert die Möglichkeiten für Natur- und Sportliebhaber

**Dieses Haus vereint eine solide Basis mit großem Gestaltungsspielraum – ob als Hauptwohnsitz oder als idyllisches Wochenendrefugium inmitten einer der schönsten Naturregionen Niederösterreichs.**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <750m

Apotheke <750m

Krankenhaus <6.500m

### Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <2.750m

**Nahversorgung**

Supermarkt <2.000m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <5.750m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <2.500m

**Verkehr**

Bus <250m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap