

## **IHR TRAUMHAUS in Payerbach! 5 Zimmer, Garten, Balkon!**



**Objektnummer: 1757/411**

**Eine Immobilie von Immobilien Sablatnig**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2650 Payerbach
<b>Baujahr:</b>	1961
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	130,00 m²
<b>Nutzfläche:</b>	151,00 m²
<b>Gesamtfläche:</b>	900,00 m²
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	786,00 m²
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>G</b> 258,90 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 2,66
<b>Kaufpreis:</b>	279.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	150,00 €
<b>USt.:</b>	15,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



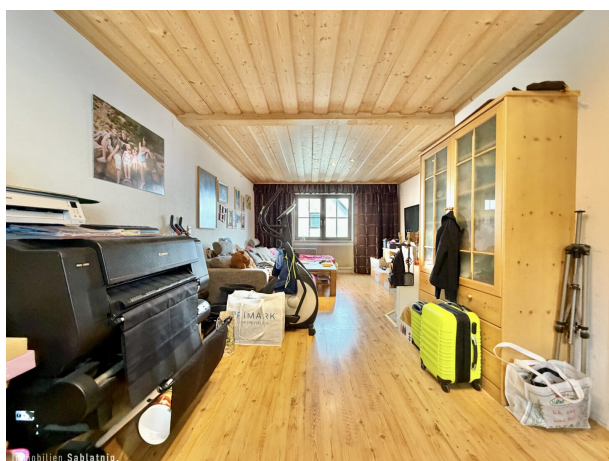




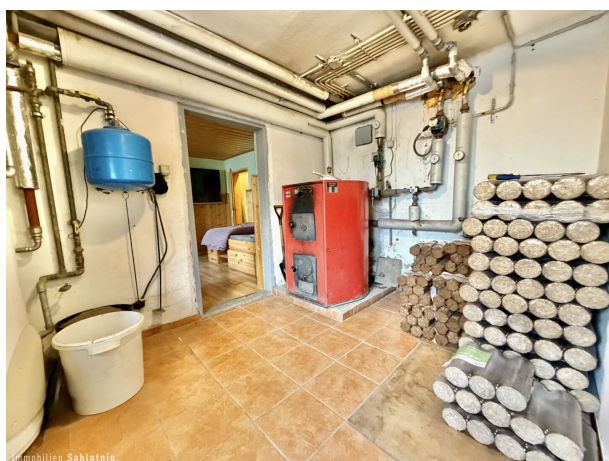
















Immobilien.Sablatnig.



Immobilien.Sablatnig.



Immobilien.Sablatnig.

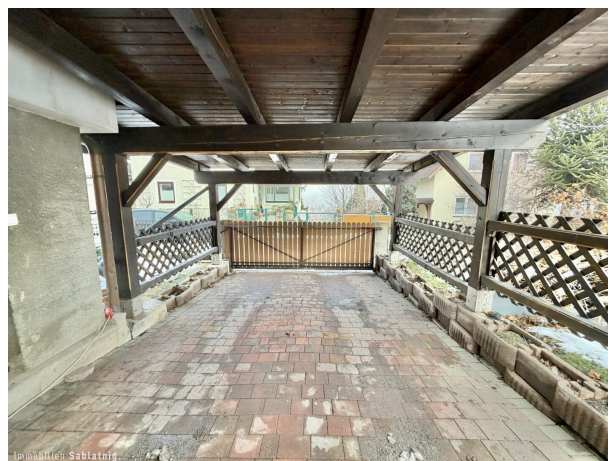




















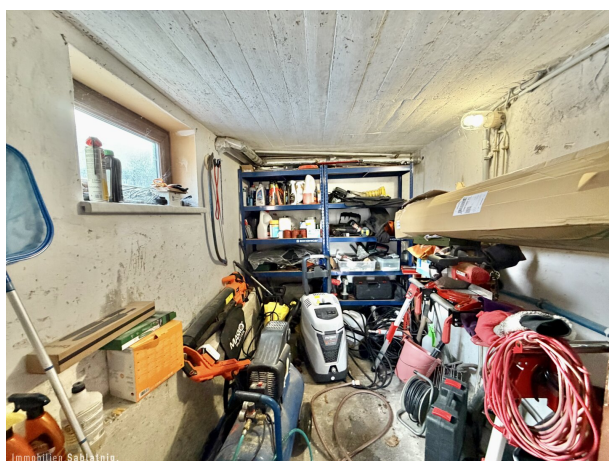












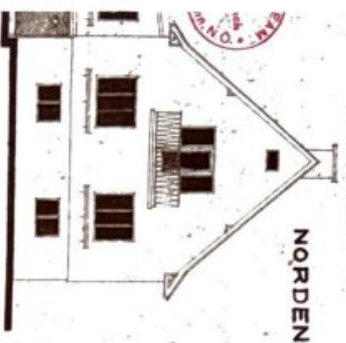




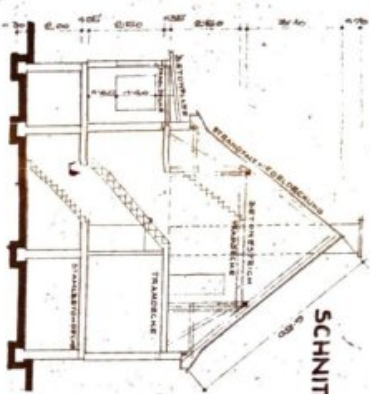


**AUSWECHSLUNGSPLAN' HAINFELLEN JOHANN PARZ. 554/9  
TYPENHAUS' FÜR GEMEINNÜTZIGE BAU-WOHN-U. SIEDLUNGSGESELLSCHAFT IN PAYERBACH AUF DER  
SCHREIBERSIEDLUNG**

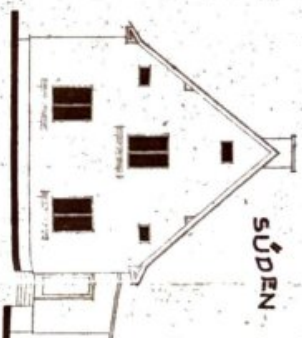
P-238/



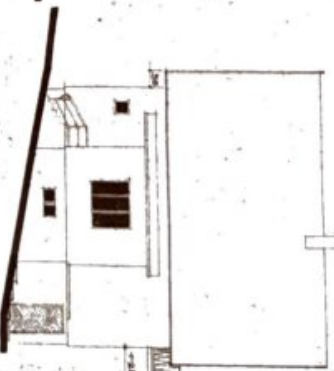
NORDEN



SCHNITT A-B



SÜDEN



OSTEN

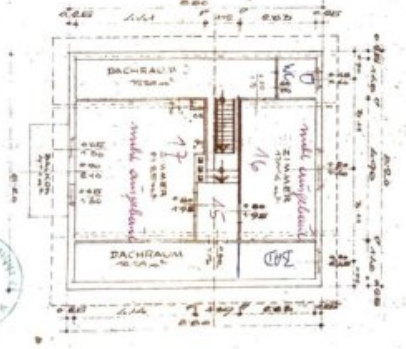
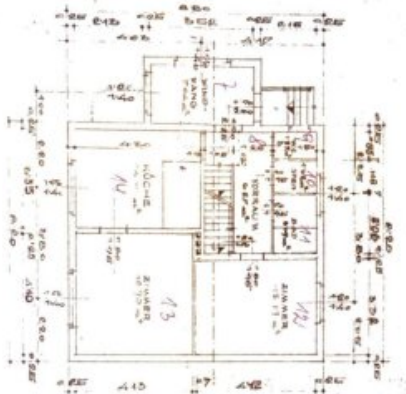
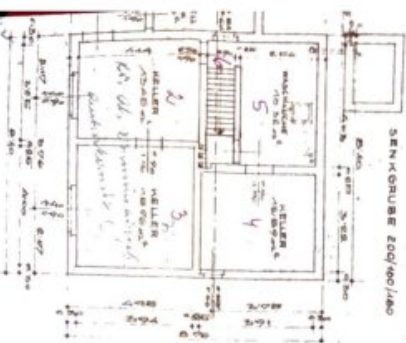
M.Z. 1:100

SITUATION 1:1000

KELLER

PARTIERE

DACHGESCHOSS



BAUFÜHRER: Franz Gruber

BAUHERR

BAUBEHÖRDE



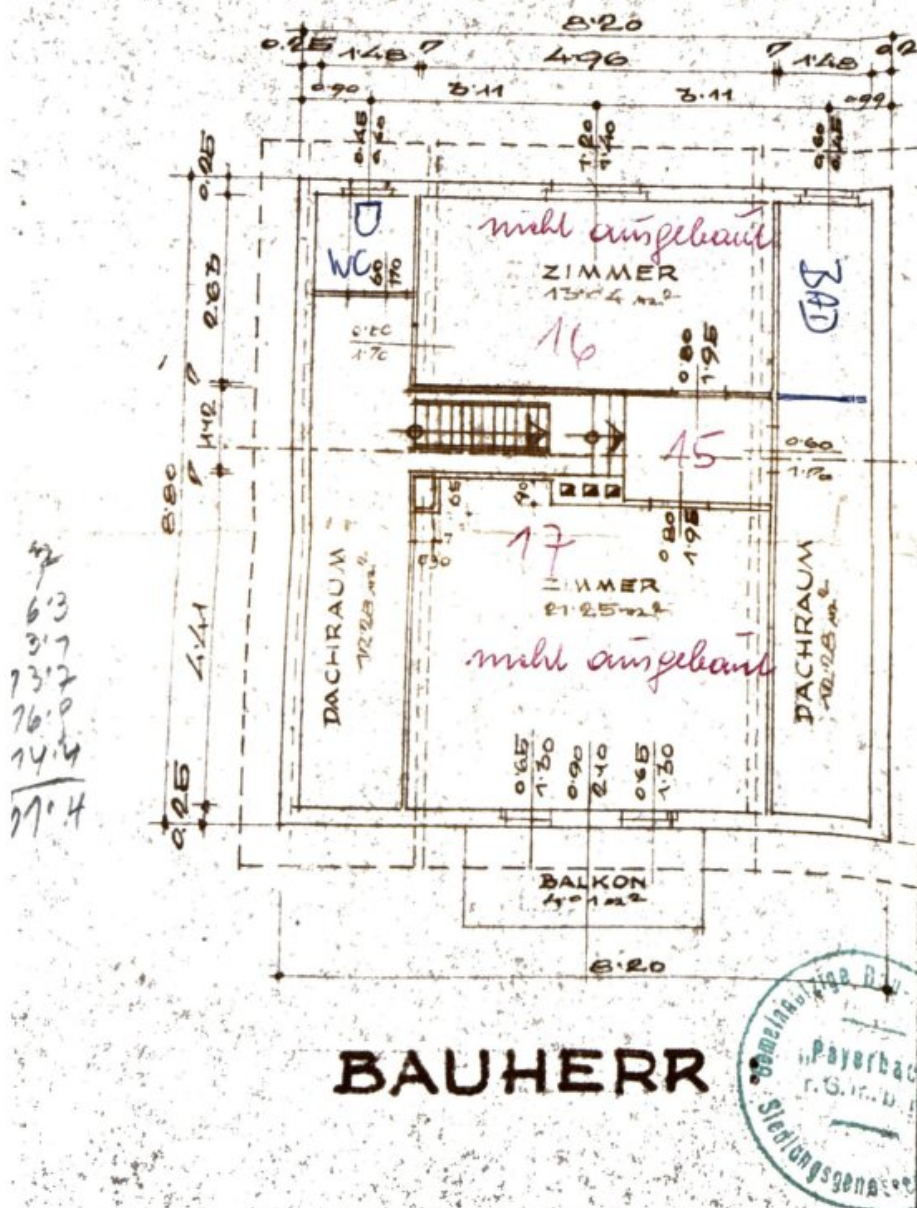
Payerbach

GENEhmigung  
Payerbach  
1937

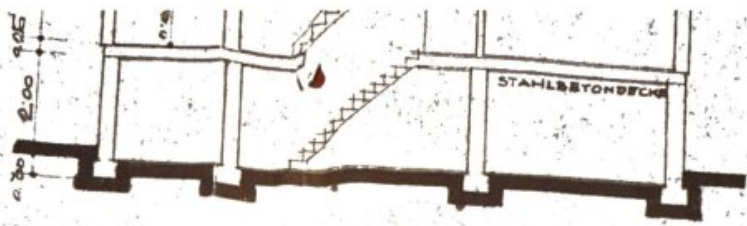
SCHOTWIEN IM AUGUST 1937



# BAUHERR

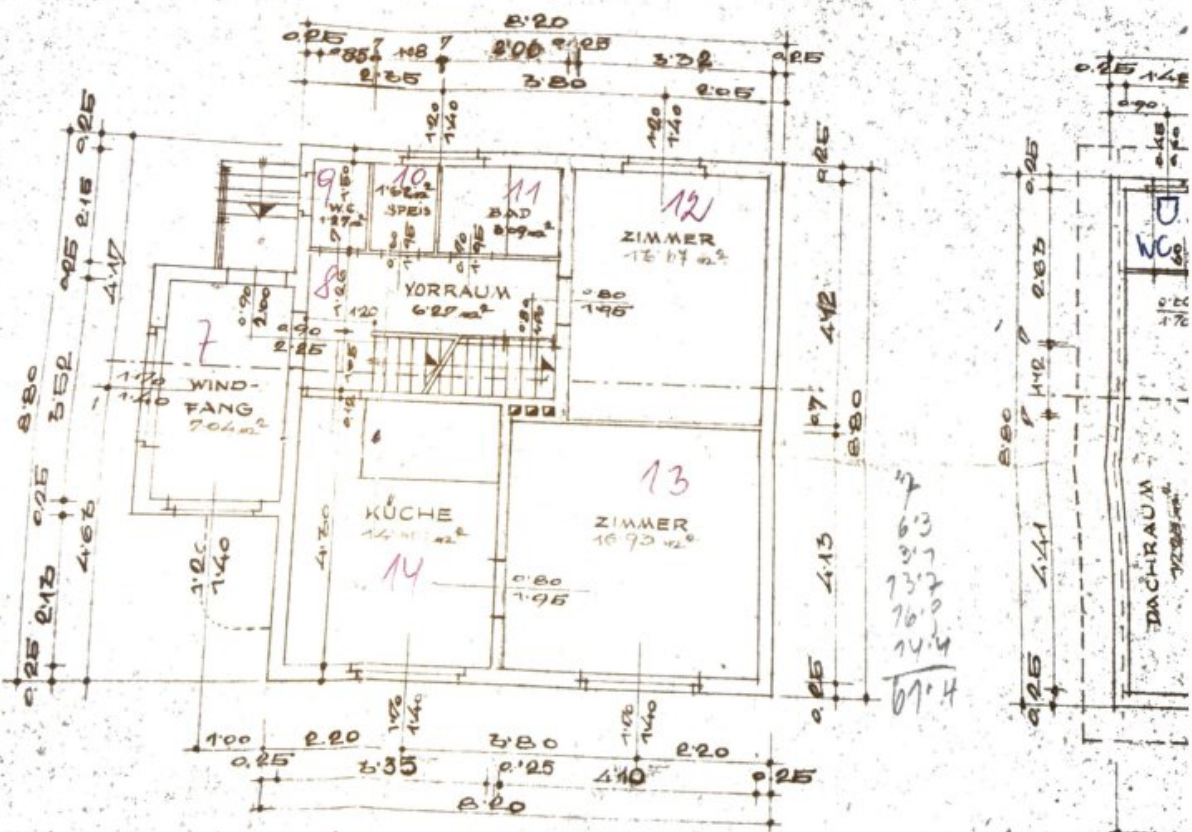






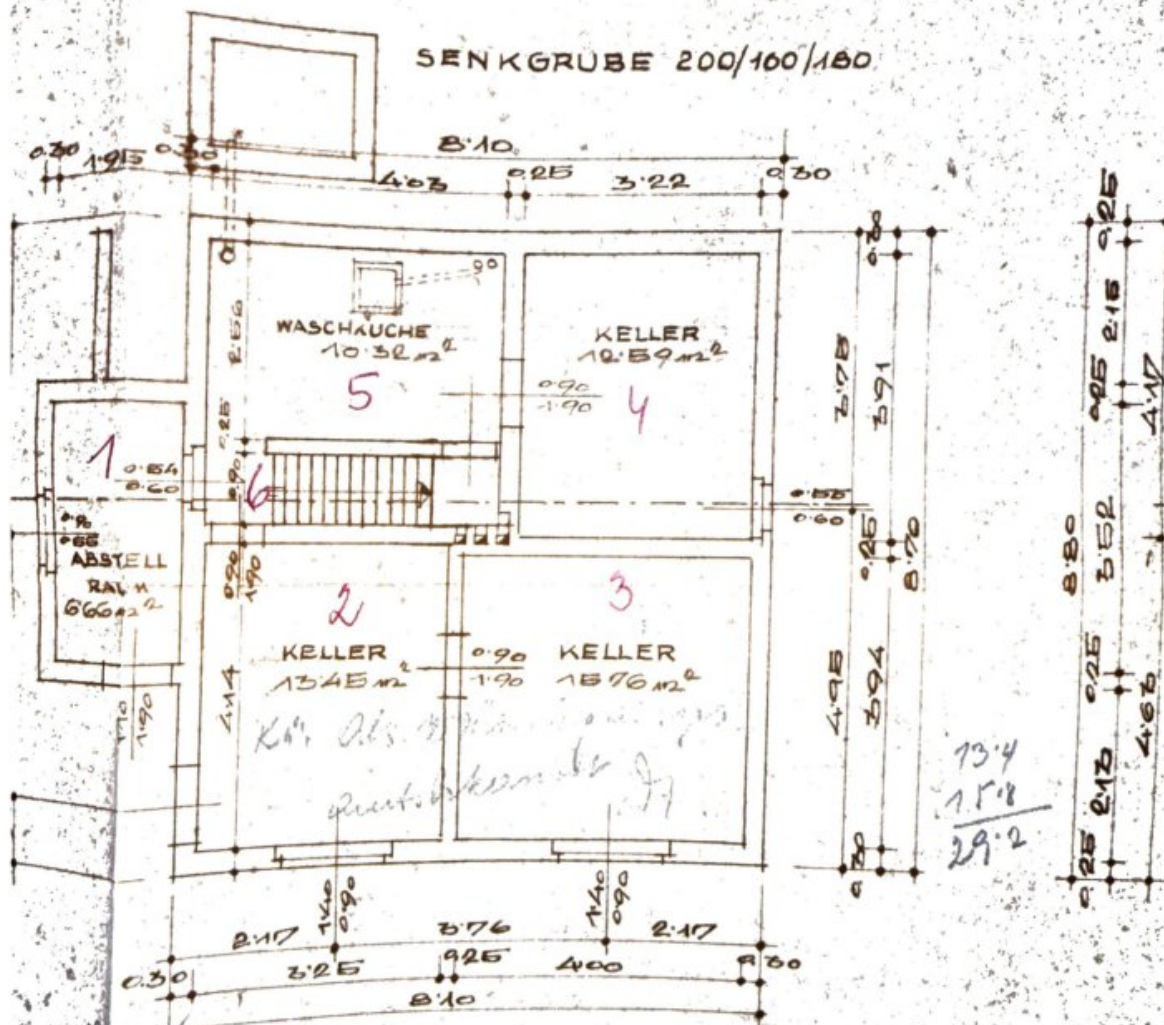
# PARTERRE

DA





**KELLER**



SCHOTTWIEN IM AUGUST 1957



## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in der idyllischen Gemeinde **Payerbach** – einem Ort, an dem naturnahes Wohnen, Ruhe und eine ausgezeichnete Infrastruktur harmonisch zusammentreffen. Dieses gepflegte **Einfamilienhaus in Massivbauweise** bietet auf rund **130 m² Wohnfläche** viel Platz für Familien, Naturliebhaber und alle, die großzügiges Wohnen mit Weitblick schätzen.

### Wohnkomfort & Raumaufteilung

Das Haus wurde **1961 errichtet**, ist **voll unterkellert** und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung mit insgesamt **5 Zimmern**, davon **4 Schlafzimmer** (eines im Keller).

- Großzügiges **Wohnzimmer mit Bürobereich**
- Separate **Küche**
- **4 Schlafzimmer**, ideal für Familie, Gäste oder Homeoffice
- **2 Badezimmer mit Fenstern**
- **2 separate WCs**
- **Vorraum & Waschküche**
- **Dachboden ca. 20 m²**, derzeit nicht ausgebaut

Die Wohnräume sind hell und freundlich gestaltet. Fliesen- und Parkettböden sorgen für eine angenehme Wohnatmosphäre. Große Fenster eröffnen einen **wunderschönen Blick auf die umliegende Berglandschaft**.

### Technik & Ausstattung

- **Zentralheizung**
- **Festbrennstoffkessel & Gas-Brennwertgerät**
- **Neuer Warmwasserspeicher (250 Liter)**
- **Kunststofffenster & Eingangstüre (1999, Fa. ECU Wiener Neustadt)**



- **Heizraum & Technikräume im Keller**

### **Besonderes Highlight:**

Auf Wunsch verbleiben folgende exklusive Ausstattungen im Haus:

- **4K Laser THX 7.1 Heimkino mit 100-Zoll-Leinwand**
- **Physiotherm Infrarotkabine für 2 Personen** mit Farblichttherapie

### **Außenbereich – Natur genießen**

Das Grundstück umfasst ca. **768 m²** und ist leicht geneigt – ideal für Gartenliebhaber.

- **60 m² sonnige Terrasse**
- **Gepflegter Garten** mit viel Platz zum Entspannen und Spielen
- **Gartenhütte ca. 7 m²** mit Strom & Licht

(perfekt als Spielhaus, Werkstatt oder Partyhütte)

### **Parken & Zufahrt**

- **Doppelgarage**
- **Carport (6 × 4 m)** mit direktem Zugang zum Keller
- **Werkzeugraum**
- **Starkstromanschluss für Wallbox (E-Auto)**
- **Automatisches Schiebetor** mit Funkfernbedienung

(2 Handsender inklusive)

### **Lage & Infrastruktur**

Payerbach punktet mit hervorragender Lebensqualität:



- **Bus & Bahnhof** in unmittelbarer Nähe
- **Arzt, Apotheke, Schule & Bäckerei** fußläufig erreichbar
- Schnelle Anbindung an umliegende Städte
- Natur, Berge & Erholungsgebiete direkt vor der Haustür

## Fazit

Dieses Haus vereint **solide Bausubstanz, großzügigen Wohnraum, moderne Technik** und einen **einzigartigen Ausblick** in ruhiger, aber bestens angebundener Lage. Ein ideales Zuhause für Familien oder Menschen, die Wert auf Platz, Natur und Lebensqualität legen.

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 <500m

Apotheke <500m

Krankenhaus <6.500m

### Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <3.000m

### Nahversorgung

Supermarkt <2.000m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <6.000m

### Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <2.500m

### Verkehr

Bus <500m



Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap