

## Ruhig gelegenes Reihenhaus nahe Semmering



**Objektnummer: 808**

**Eine Immobilie von Neumayer & Partner Immobilien Treuhand  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Reihenmittelhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2641 Schottwien
<b>Baujahr:</b>	1967
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	103,72 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	114,68 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	52,95 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	53,09 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	150,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	2,06
<b>Kaufpreis:</b>	169.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	222,35 €
<b>USt.:</b>	22,24 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Thomas Hollub**

NPI Immobilien GmbH









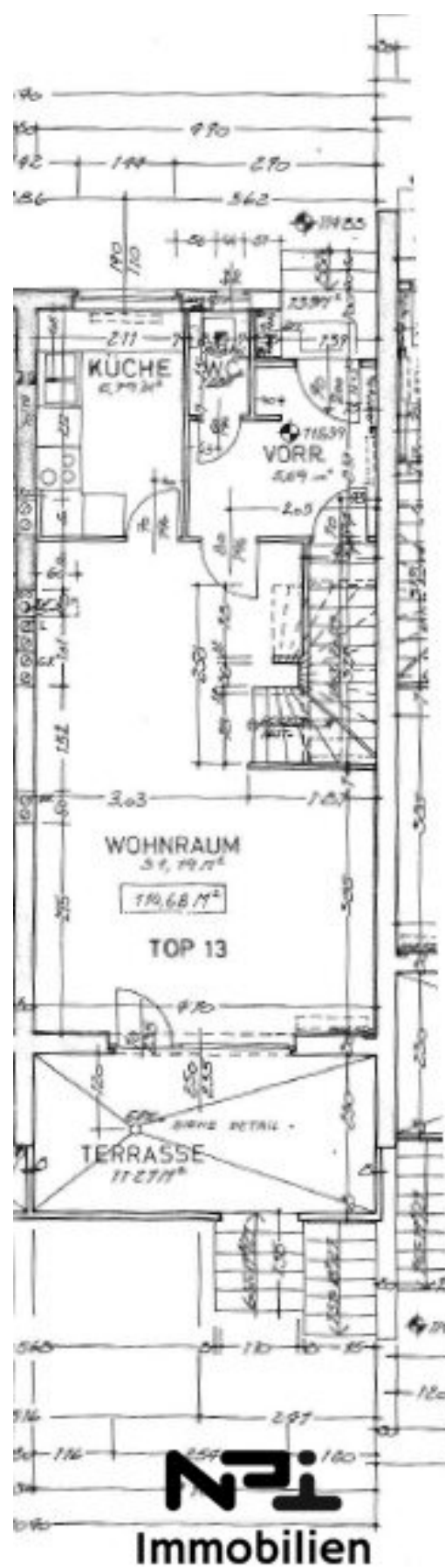






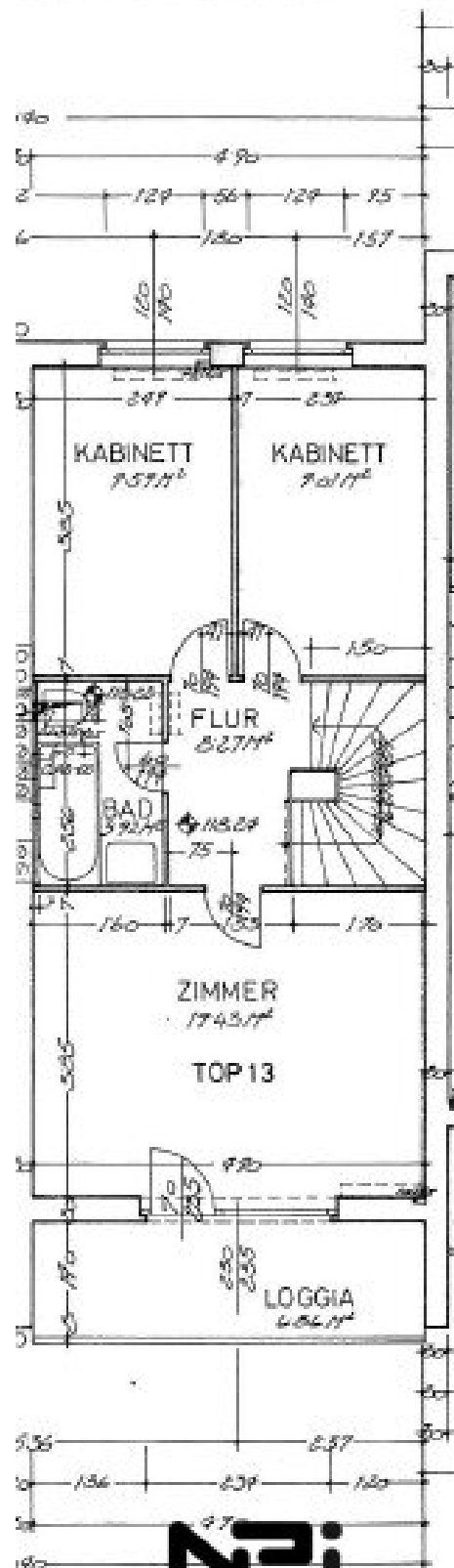






**NI**  
Immobilien





## Objektbeschreibung

Dieses Charmante Haus in zentraler Position einer Reihenhausanlage, befindet sich in der beliebten Bärenwirtsiedlung in Schottwien und überzeugt durch seine südseitige Ausrichtung, den gut nutzbaren Grundriss sowie die attraktive Lage nahe dem Kurort Semmering. Die Immobilie eignet sich ideal als Hauptwohnsitz ebenso wie als Ferienimmobilie für Naturliebhaber und Ruhesuchende.

Im **Erdgeschoß** befinden sich ein Vorraum, eine separate Küche sowie ein helles Wohn-Esszimmer mit direktem Ausgang auf die 11,27 m<sup>2</sup> große, südseitige Terrasse mit Markise. Von der Terrasse führt eine Treppe direkt in den Garten, wodurch Innen- und Außenbereich harmonisch miteinander verbunden sind. Ein Gäste-WC auf dieser Ebene rundet das Raumangebot komfortabel ab und unterstreicht den durchdachten Grundriss.

Im **Obergeschoß** befinden sich zwei Kabinette, ein großes Schlafzimmer mit Ausgang auf die ca. 7 m<sup>2</sup> große Loggia sowie ein Badezimmer mit Wanne und WC. Die Räume sind funktional geschnitten und bieten ausreichend Platz für Familie, Gäste oder Homeoffice.

Das **Kellergeschoß** ist ein besonderes Highlight des Hauses: Es verfügt über Heizkörper, einen Kamin, eine Abstellkammer, eine Sauna, eine Dusche sowie einen Waschmaschinenanschluss. Über eine Außentreppe gelangt man direkt in den ca. 53 m<sup>2</sup> großen, südseitig ausgerichteten Garten, der viel Potenzial für individuelle Gestaltung bietet.

Das Haus befindet sich in einem modernisierungsbedürftigen Zustand und eröffnet dadurch zahlreiche Möglichkeiten, es nach eigenen Vorstellungen zu gestalten und aufzuwerten.

**Parkplätze sind vorhanden.**

Eine Immobilie mit viel Potenzial in attraktiver Lage – ideal für alle, die Wohnen und Erholung miteinander verbinden möchten.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser attraktiven Immobilie!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <3.000m

Apotheke <6.500m

Krankenhaus <6.000m



**Kinder & Schulen**

Schule <1.500m

Kindergarten <1.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <8.500m

**Sonstige**

Bank <1.500m

Geldautomat <1.500m

Post <3.000m

Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap