

## **KLEINES, FEINES HOLZHAUS MIT GARTEN BEI MARIAZELL**



**Objektnummer: 2671**

**Eine Immobilie von iMMobilien ROT - Doris Rotschopf**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Wegscheid
Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8632 Gußwerk
Baujahr:	1890
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	70,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Garten:	400,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>G</b> 387,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>F</b> 3,61
Gesamtmiete	736,00 €
Kaltmiete (netto)	600,09 €
Kaltmiete	669,09 €
Betriebskosten:	69,00 €
USt.:	66,91 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Doris Rotschopf**

















# Objektbeschreibung

## KLEINES, FEINES HOLZHAUS MIT GARTEN BEI MARIAZELL

Dieses entzückende, gepflegte Holzhaus mit ca. **70 m<sup>2</sup> Wohnfläche** in einer Lage, umgeben von Wiesen, Wäldern und einem herrlichen Blick auf die umliegende Bergwelt, eignet sich ideal für Naturliebhaber, Wanderbegeisterte und Familienurlaube mit Kind und Kegel.

Neben dem Wohnhaus befindet sich noch ein **Nebengebäude**, das viel Stauraum sowie einen überdachten PKW-Platz bietet. Ein großzügiger **Garten** mit ca. 400 m<sup>2</sup> Fläche befindet sich rund um das Haus und lädt Hobbygärtner ein, hier ein kleines grünes Paradies zu schaffen. Vor dem Haus befinden sich **zwei separate Sitzbereiche**, die sich perfekt für ein Frühstück oder gesellige Grillabende eignen - Vogelgezwitscher inklusive.

### Raumaufteilung:

Erdgeschoß:

- Wohnzimmer
- große Wohnküche mit Sparherd
- Duschbad mit Toilette
- Garderobe

Obergeschoß:

- 2 zentral begehbare Schlafzimmer
- Vorzimmer

Von allen Räumen aus genießt man einen **wunderbaren Blick ins Grüne**. Zahlreiche **Wanderwege starten direkt vor der Haustür!**

### Ausstattung:

- Einzelöfen: Sparherd in der Küche, Kaminofen im Wohnzimmer, Beheizung mit festen Brennstoffen
- 3-fach verglaste Holz-Alu-Fenster und Eingangstür, neuwertig

- Dach kürzlich gedämmt
- Parkettböden

### **Sonstiges:**

Mietkonditionen: **langfristige Vermietung** möglich (ca. 5–10 Jahre), ab sofort verfügbar

Haustiere willkommen!

Sollten Sie Interesse an diesem Wohnungsangebot haben, freue ich mich auf Ihre Anfrage und stehe Ihnen für Rückfragen und die Vereinbarung eines Besichtigungstermins gerne zur Verfügung.

Alle Daten stammen vom Eigentümer, der Baubehörde oder der Verwaltung und wurden mit Sorgfalt erhoben. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit kann keine Haftung übernommen werden. Es wird darauf hingewiesen, dass sich der Interessent vor Abschluss des Rechtsgeschäftes aus eigener Wahrnehmung d.h. Besichtigung vom Objekt zu überzeugen hat. Zahlenangaben können gerundet oder geschätzt sein. Das Anbot ist freibleibend und unverbindlich. Irrtümer und Änderungen vorbehalten. Nachgezeichnete Pläne können von den Originalplänen abweichen und sind eventuell nicht maßstabgetreu. Verträge, die nicht in der jeweiligen Muttersprache verfasst sind, sind vom Mieter/Käufer selbst in die jeweilige Sprache zu übersetzen. Gerichtsstand: Wien

**Datenschutz-Grundverordnung, 25. Mai 2018:** Ihre personenbezogenen Kundendaten werden von uns zum Zwecke der Vertragserfüllung erfasst, gespeichert und verarbeitet.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <5.000m

Apotheke <8.750m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <5.250m  
Kindergarten <8.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <5.250m  
Bäckerei <8.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <5.250m  
Bank <5.250m  
Post <8.750m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <9.250m  
Bahnhof <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap