

## **Bergzauber – Einfamilienhaus mit Schneebergblick in Puchberg am Schneeberg zu kaufen!**



**Objektnummer: 3145**

**Eine Immobilie von RE/MAX Exclusive Brugger KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2734 Puchberg am Schneeberg
<b>Baujahr:</b>	1974
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	171,68 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5,50
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	393,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	86,23 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	F 208,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	E 2,74
<b>Kaufpreis:</b>	319.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	122,38 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

11.484,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Florian Skalnik, BSc MBA**

REMAX Exclusive Brugger KG









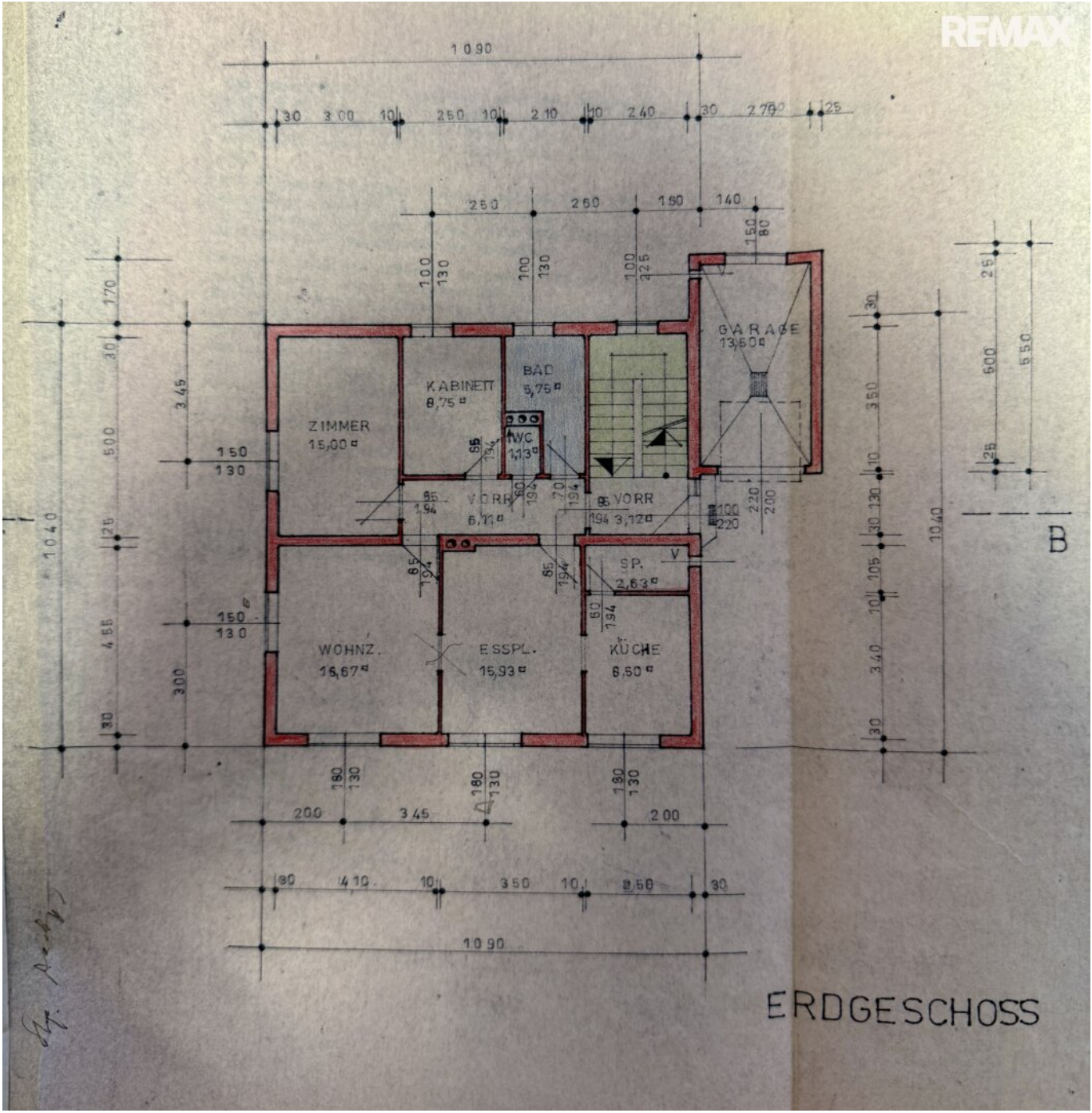




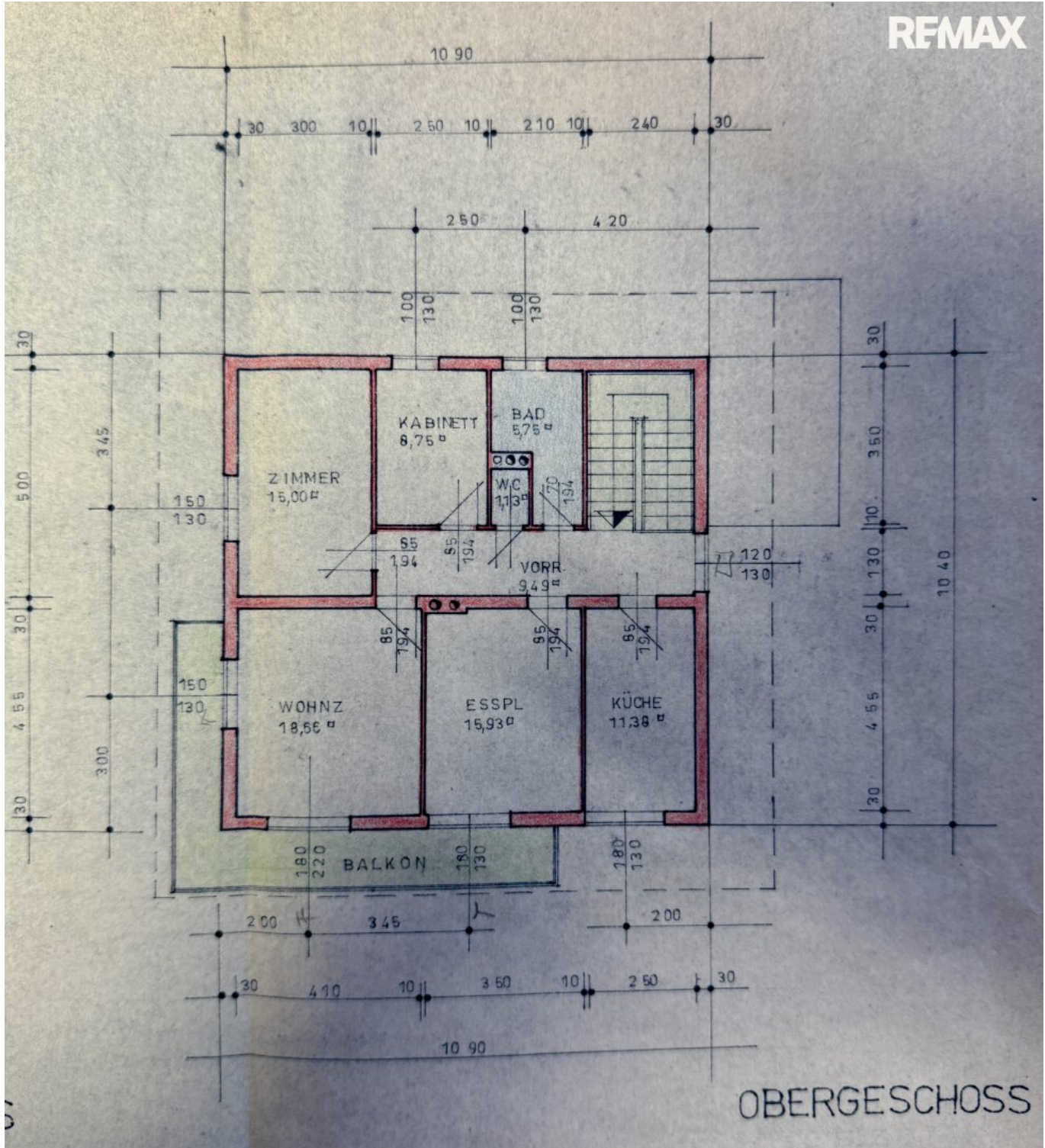




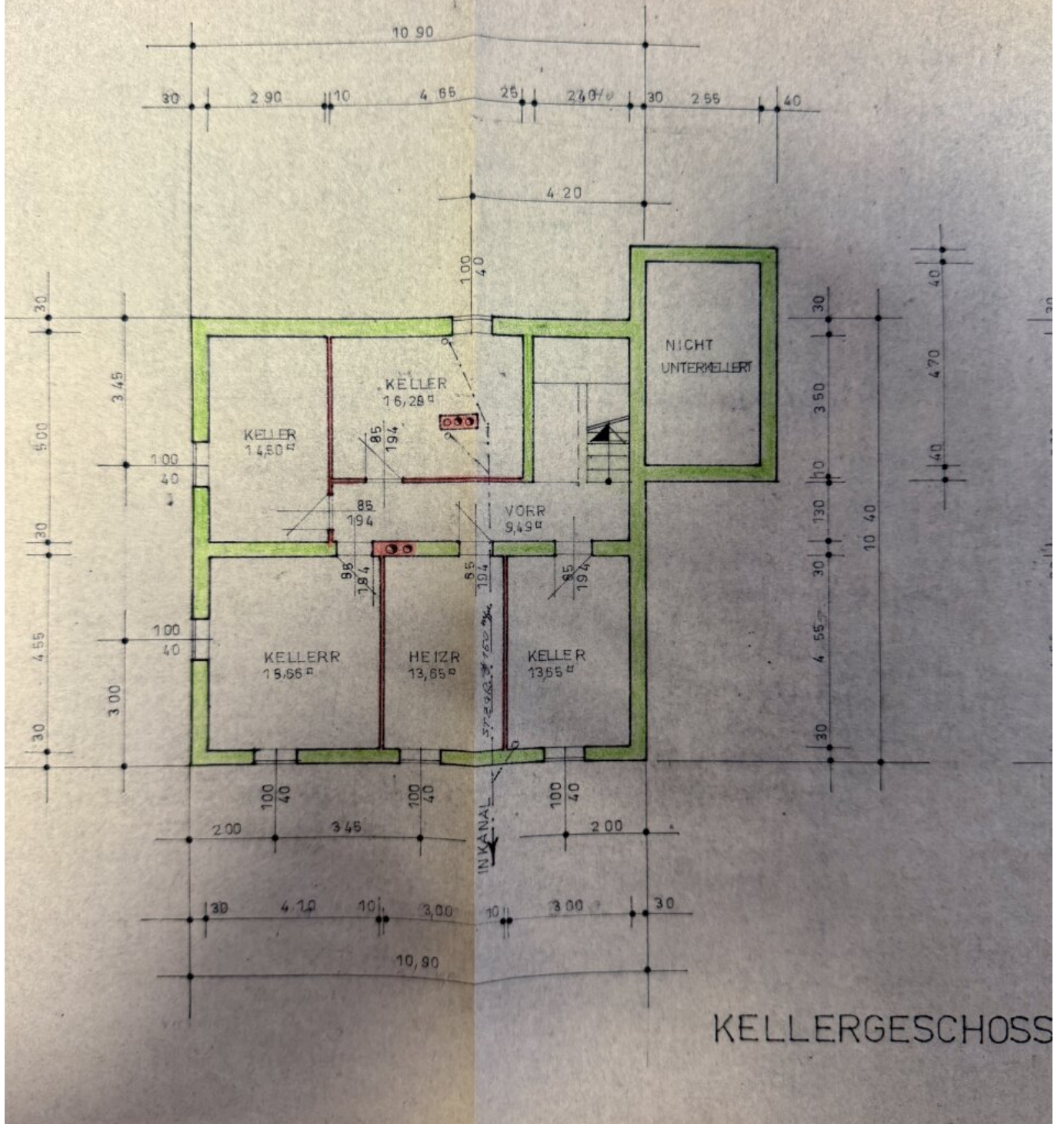




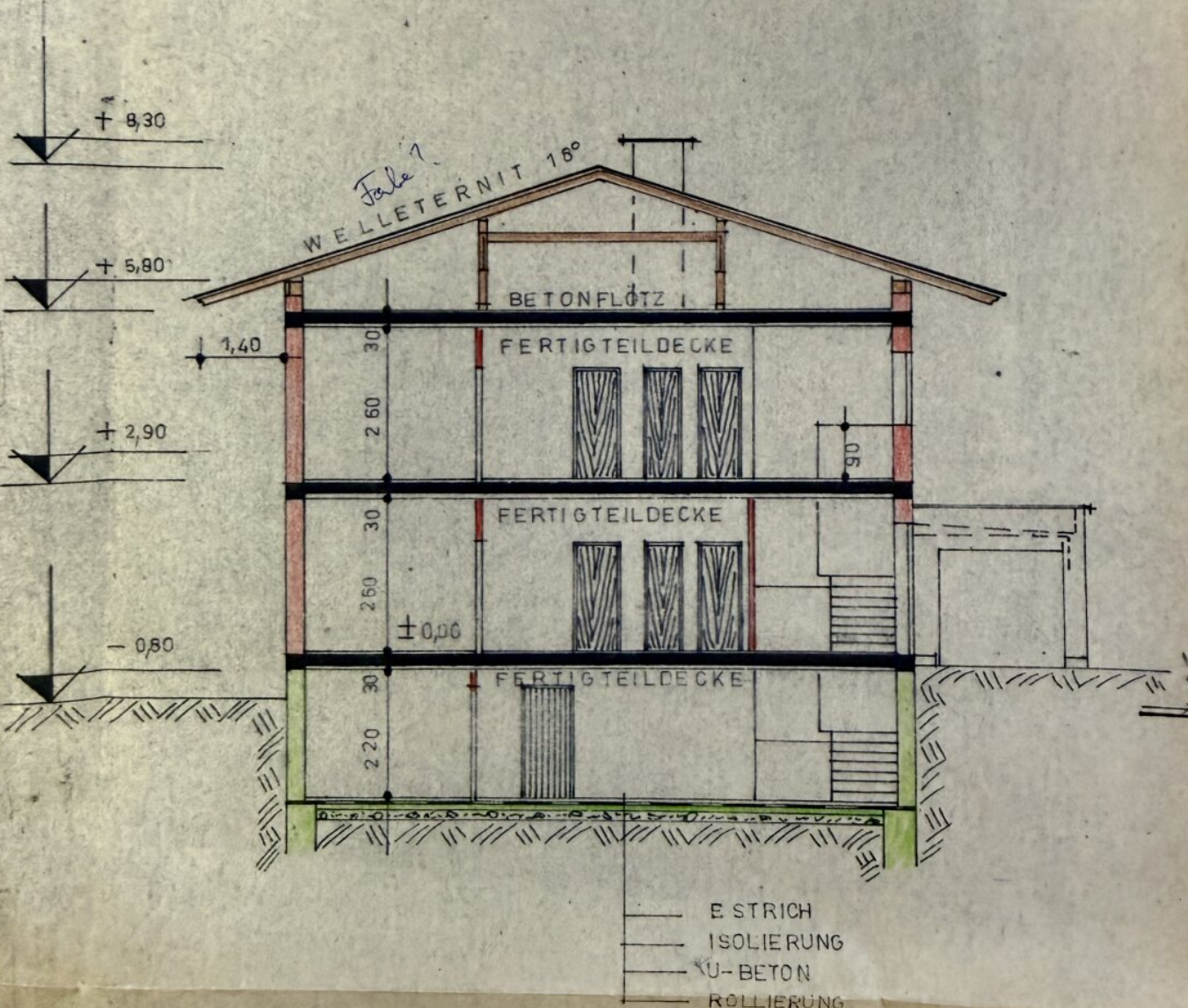
ERDGESCHOSS



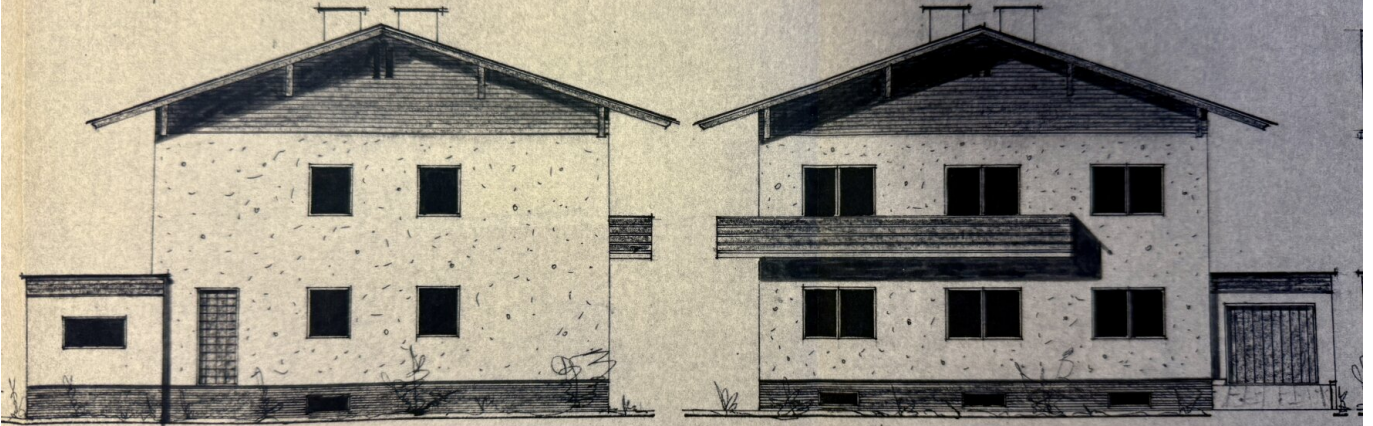
OBERGESCHOSS



KELLERGESCHOSS

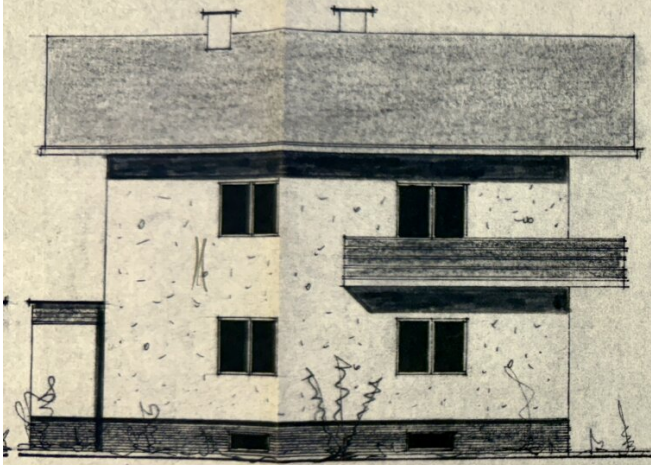


SCHNITT A-B

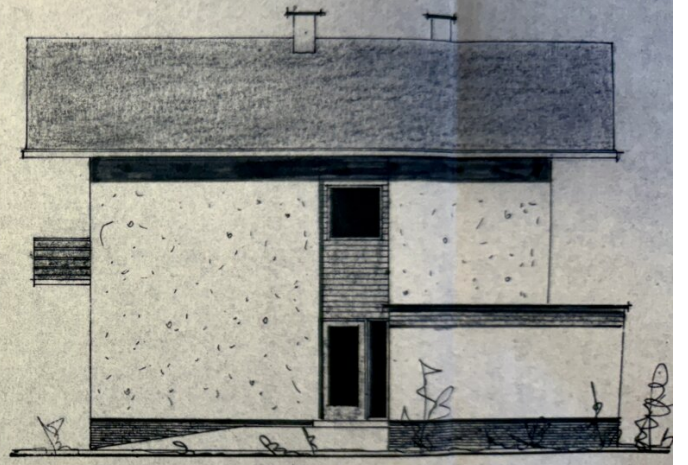


WEST - ANSICHT

OST - ANSICHT



SÜD - ANSICHT



NORD - ANSICHT

## Objektbeschreibung

In ruhiger Lage von Puchberg am Schneeberg befindet sich dieses großzügige Einfamilienhaus in solider Massivbauweise mit beeindruckendem Blick auf den Schneeberg.

Die Wohnfläche von ca. **171,68 m<sup>2</sup>** verteilt sich auf in zwei Ebenen (EG: 85,59 m<sup>2</sup> | OG: 86,09 m<sup>2</sup>). Ergänzt wird das Raumangebot durch einen **vollunterkellerten Bereich (ca. 86,23 m<sup>2</sup>)**. Das Grundstück umfasst **543 m<sup>2</sup>** und bietet ausreichend Platz zum Entspannen und Genießen der umliegenden Natur.

Die Raumaufteilung umfasst insgesamt **5 Zimmer**, ergänzt durch **2 Küchen** und **2 Badezimmer**, wodurch sich das Haus auch ideal für Mehrgenerationenwohnen oder eine Kombination aus Wohnen und Arbeiten eignet

### Highlights & Ausstattung:

- traumhafter Schneebergblick in Ruhelage
- 5 Zimmer, 2 Küchen & 2 Badezimmer – ideal für Mehrgenerationen oder Arbeiten & Wohnen
- Terrasse (ca. 24 m<sup>2</sup>) & Balkon (ca. 18 m<sup>2</sup>)
- solide Massivbauweise (Baujahr 1974)
- teilmöbliert
- hochwertige Holz/Alu-Fenster mit Rollos im EG (3-fach verglast, 2017)
- Parkettböden
- Satteldach mit Eterniteindeckung
- Garage (ca. 13,50 m<sup>2</sup>) & elektrisches Einfahrtstor

- vollunterkellert mit viel Stauraum
- Kunststofffenster im Keller (doppelt verglast)
- Dachbodendämmung (EPS 20cm)

### **Sanierungen & Modernisierungen:**

- Fenster (2017): Holz/Alu, dreifach verglast
- elektrisches Einfahrtstor (ca. 2017)
- Terrassengeländer (ca. 2016)
- Garagendach erneuert

### **Technik & Heizung:**

- Viessmann Öl-Zentralheizung (erneuert 1997) inkl. Warmwasserboiler
- Kombination mit Festbrennstoffheizung möglich
- 2 Schwedenöfen mit Steinverkleidung (je Stockwerk)

**Kaufpreis: € 319.000,-**

**Besichtigungen sind jederzeit nach vorheriger Terminvereinbarung möglich.**

Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer ersuchen wir um Verständnis, dass nur Anfragen mit der Angabe der vollständigen Anschrift und Telefonnummer bearbeitet werden können.

Wir weisen auf Ihre 14-tägige Rücktrittsfrist (gemäß § 11 FAGG ) hin. Um Ihre Rechte zu wahren, können nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Telefon, Email) beantwortet werden.

Vor Ablauf der 14-tägigen Rücktrittsfrist werden wir gerne für Sie tätig, wenn Sie gesetzeskonform (FAGG) uns ausdrücklich (am einfachsten per E-Mail) dazu auffordern.

Wenn der Kaufvertrag/der Mietvertrag nicht zustande kommt, bleibt unsere Tätigkeit für Sie vollkommen kostenlos.

### **Gewährleistung:**

Die Verkäuferseite gewährleistet, dass der Vertragsgegenstand ihr unbeschränktes Eigentum und frei von Geldlasten, Bestandrechten und sonstigen Rechten Dritter ist.

Ansonsten wird jede Gewährleistung der Verkäuferseite ausgeschlossen und festgestellt, dass sich dieser Gewährleistungsausschluss sowohl auf bestimmte als auch auf gewöhnlich vorausgesetzte Eigenschaften des Vertragsgegenstandes wie beispielsweise Lage, Größe, Zustand, Abnützung, Widmung, Beschaffenheit, Ertrag und Verwendungsmöglichkeit bezieht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

#### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m

Schule <500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <500m

#### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap