

Traumhaftes Einfamilienhaus am Fuße des Waxenecks



Objektnummer: 2142/22552

Eine Immobilie von 4M Immobilien & Consulting GMBH & Co KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2763 Pernitz
Baujahr:	1981
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	184,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	A 57,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 1,12
Kaufpreis:	560.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Danijel Saric

4M Immobilien & Consulting GMBH & Co KG
Margaretenstraße 99

1050 Wien

T +4319050030

H +436502302655

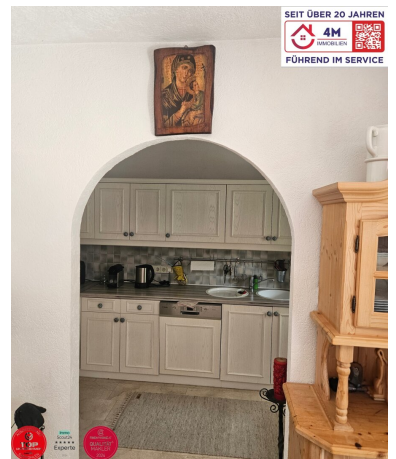
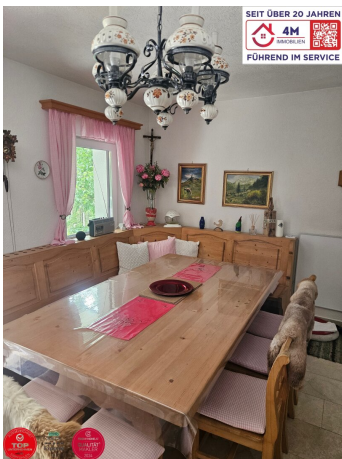
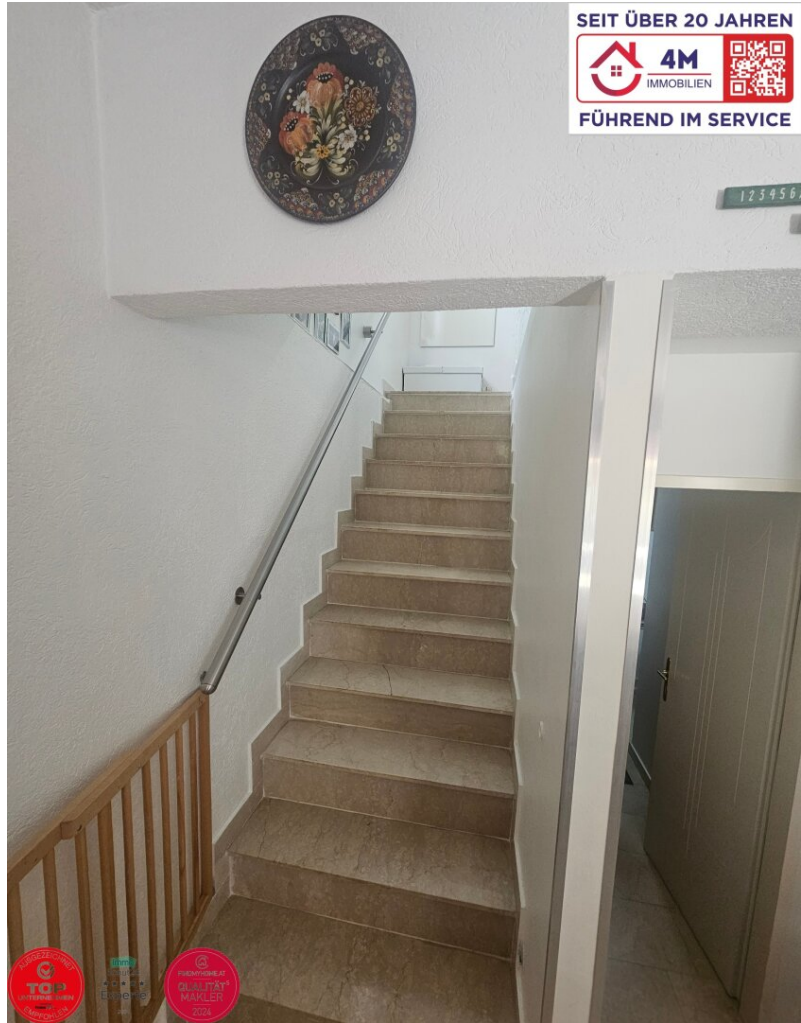
Gerne stehe ich Ihnen
Verfügung.



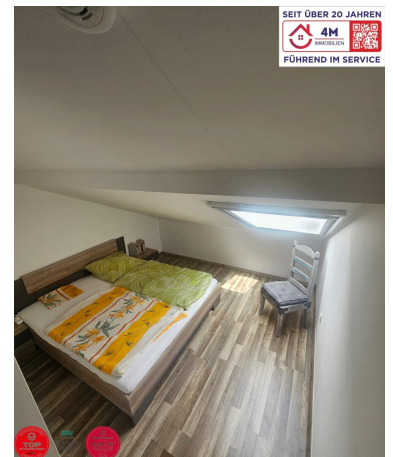
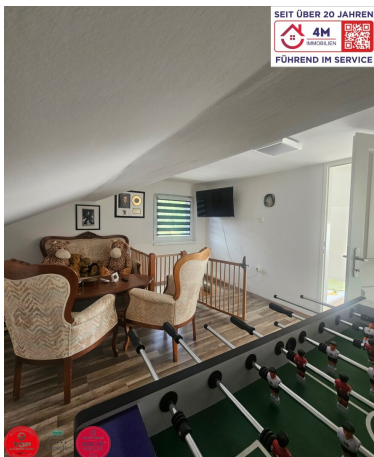
min zur

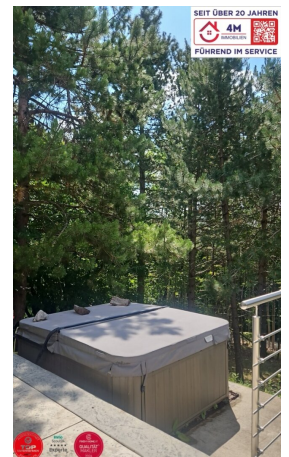
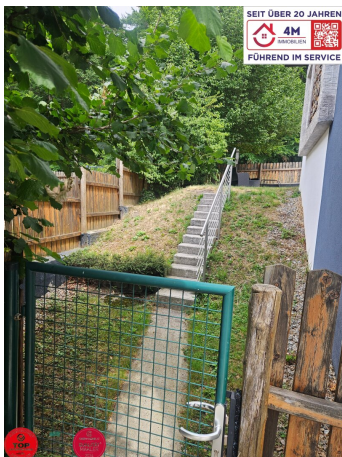














Objektbeschreibung

Morgens vom Gesang der Vögel geweckt werden, den ersten Kaffee auf dem Balkon mit Blick in die Baumwipfel genießen und abends im eigenen Outdoor - Whirlpool unter dem Sternenhimmel entspannen:

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause am Fuße des Waxenecks.

Dieses exklusive Einfamilienhaus ist weit mehr als eine Immobilie - es ist ihr persönlicher Rückzugsort vor den Toren Wiens. Auf drei intelligent genutzten Etagen und ca. 184m² Wohnfläche verschmelzen moderner Wohnkomfort, rustikale Gemütlichkeit und absolute Privatsphäre zu einer einzigartigen Symbiose.

Ob als Hauptwohnsitz für die anspruchsvolle Familie oder als repräsentatives Wochenend - Refugium:

Hier finden Sie die Ruhe, die Sie suchen, ohne auf die Annehmlichkeiten des modernen Lebens verzichten zu müssen.

Keine Nachverdichtung. Keine Neubauten. Die Umgebung bleibt dauerhaft unverändert. 2015 generalsaniert (Dach, Fassade, Innenausbau, Bad, Küche).

Ein echtes Paradies für Natur-und Wanderliebhaber: Traumhafte Wanderwege führen direkt am Haus vorbei und laden zu spontanen Spaziergängen sowie ausgiebigen Touren in der malerischen Landschaft des Waxenecks ein.

HIGHLIGHTS UND AUSSTATTUNGSMERKMALE:

- Nur 33 Häuser im gesamten Naturareal - keine spätere Verbauung möglich
- Whirlpool im Außenbereich mit Waldblick
- Absolute Ruhelage ohne Durchzugsstraße
- Ca. 800 m Seehöhe spürbar kühler im Sommer
- 797 m² Grundstück mit viel Privatsphäre

- 2015 generalsaniert sofort beziehbar
- Fußbodenheizung für ganzjähriges Wohnen
- 3-fach verglaste Fenster (Wärme & Ruhe)
- Holzofen für gemütliche Winterabende

Lage:

- Seehöhe: ca. 700 - 800 m
- Umgebung : Absolute Grünruhelage, Wanderwege & Schutzhaus Waxeneck
- Wien Stadtgrenze: ca. 45 - 50 Minuten
- Wiener Neustadt: ca. 25 - 30 Minuten
- Infrastruktur: Supermärkte, Ärzte & Schulen in wenigen Fahrminuten im Tal (Pottenstein, Berndorf, Pernitz)

Damit eignet sich die Liegenschaft nicht nur als Ferienhaus, sondern auch für regelmäßige Nutzung unter der Woche oder spontanes Wegfahren am Abend.

Raus aus der Stadt ohne lange Planung.

Besonderer Hinweis zum Nachbarobjekt: Auch das direkt benachbarte Haus steht aktuell zum Verkauf und weist eine fast identische Größe auf - ideal z. B. für Mehrgenerationenwohnen, befreundete Familien oder als erweiterte Anlagenmöglichkeit. Nähere Informationen und Details hierzu erhalten Sie sehr gerne auf Anfrage!

Durch unsere Partnerschaften mit einem Partneranwalt, Notar und einer Bank stellen wir Ihnen eine schnellstmögliche Abwicklung zur Verfügung und können Ihnen dadurch eine effiziente Abwicklung garantieren. Wir bieten Ihnen die BESTE rundum Betreuung.

Gerne senden wir Ihnen mehrere Informationen per E-Mail-Anfrage. Für weitere Auskünfte steht Ihnen gerne Herr Danijel Saric unter der Telefonnummer +436502302655 oder per E-Mail unter saric@4m-immo.at jederzeit zur Verfügung.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <6.000m

Apotheke <6.000m

Kinder & Schulen

Schule <5.500m

Kindergarten <5.000m

Nahversorgung

Supermarkt <5.000m

Bäckerei <5.500m

Sonstige

Bank <5.500m

Geldautomat <5.500m

Post <5.500m

Polizei <5.500m

Verkehr

Bus <1.500m

Bahnhof <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap