# Traumhafte Lage am Frohnberg in Miesenbach - Weitblick, Ruhe und Erholung auf 91m², 3-4 Zi., Balkon, Terrasse




**Objektnummer: 960/75427**

**Eine Immobilie von s REAL**

# Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Haus - Einfamilienhaus |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 2761 Miesenbach |
| **Baujahr:** | 1968 |
| **Zustand:** | Modernisiert |
| **Alter:** | Altbau |
| **Wohnfläche:** | 91,49 m² |
| **Zimmer:** | 4,50 |
| **Bäder:** | 2 |
| **WC:** | 2 |
| **Balkone:** | 1 |
| **Terrassen:** | 1 |
| **Keller:** | 27,69 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | E 193,00 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | D 2,25 |
| **Kaufpreis:** | 290.000,00 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

# Ihr Ansprechpartner



**Andreas Vanek**

s REAL - Mödling
Hauptstrasse 39
2340 Mödling














REAL
Immobilien
60
ZONE


REAL
Immobilien


REAL







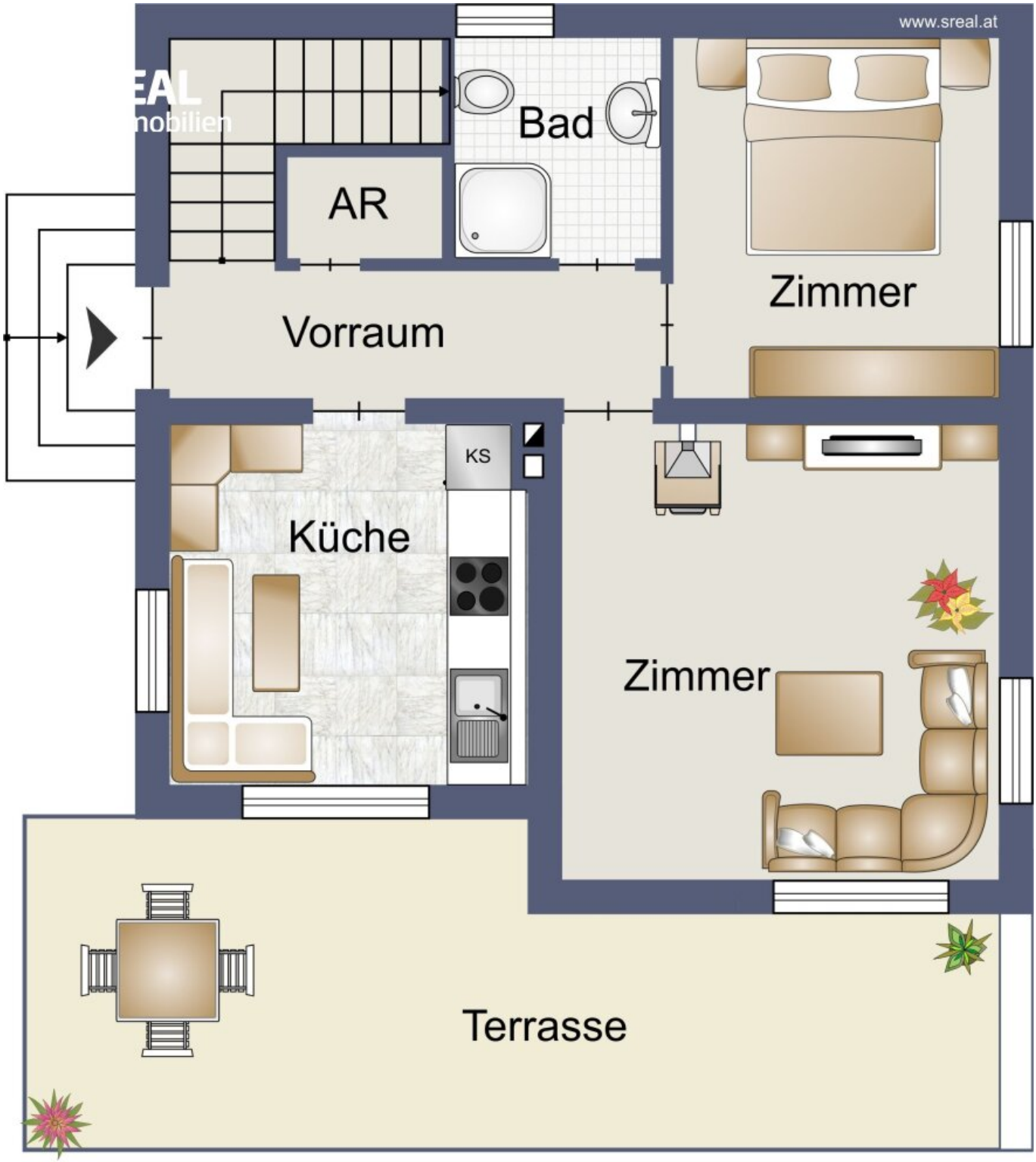








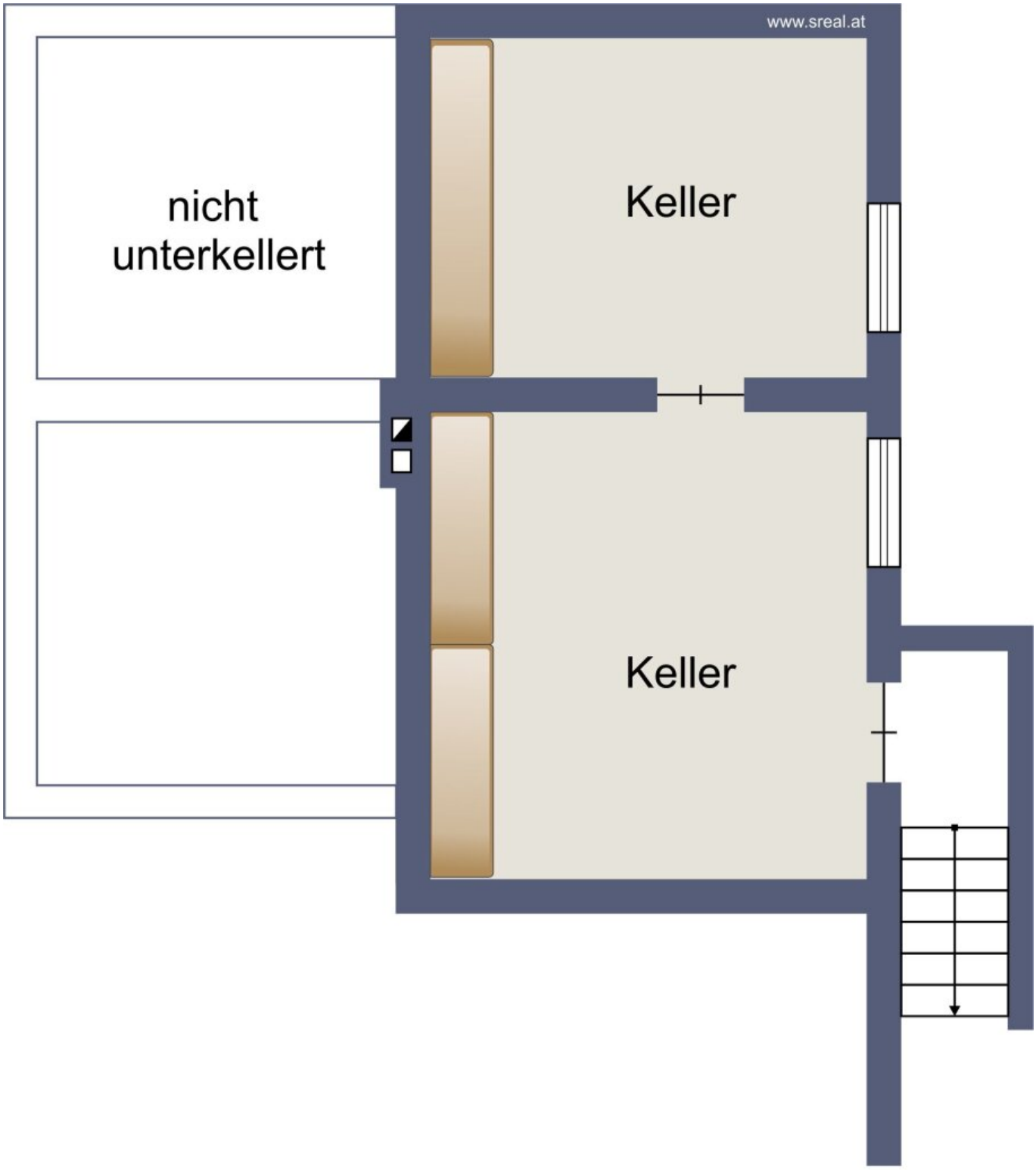





Skizze Erdgeschoss




Skizze Dachgeschoss




Skizze Kellergeschoss

# Objektbeschreibung

In dieser traumhaften, idyllischen Berglage mit wunderschöner Aussicht und in herrlicher Ruhelage gelegen, gelangt dieses entzückende Häuschen als einmalige Gelegenheit, zum Verkauf!

Auf einer Grundfläche von 646m² und mit einer Seehöhe von ca. 540m, liegt die Liegenschaft im Bauland Wohngebiet und blickt auf die umliegende Berg- und Hügellandschaft, hauptsächlich nach Osten und Süden ausgerichtet, aber das Haus hat natürlich Fenster in alle Himmelsrichtungen.

Der Charakter des Anwesens strahlt eine angenehme Gemütlichkeit aus und das in einer wunderschönen, naturverbundenen Umgebung.

Das Haus verfügt über  91,49m² Wohnfläche (rund 46m² im Erdgeschoß und ca. 45m² im Dachgeschoß), mit Küche und Essplatz, Wohnzimmer mit Pelletsofen, einem Schlafzimmer, Abstellraum, sowie einem Duschbad mit Toilette im Erdgeschoß, bzw. im Dachgeschoß über ein Schlafzimmer mit Allesbrenner und einem unterteilten Schrankraum, einem Kabinett, einem Wannenbad mit Toilette sowie dem Balkon mit ca. 8m².

In Ziegel massiv, mit 25er Ziegeln im Jahre 1968 errichtet, wurde laufend alles in Stand gehalten. Vor 3-4 Jahren wurden die Elektro- und Wasserinstallationen erneuert, 2022 der Pelletsofen eingebaut, 2023 die Fassade und die Fenster neu gestrichen sowie 2024 das Dach ausgebessert und Nanobeschichtet. Angeschlossen an Kanal und Strom (Glasfaser ist vorbereitet), bezieht das Haus frisches Wasser aus der Wassergenossenschaft. Schlafzimmer und Wohnzimmer verfügen über Parkettböden, sonst sind Fliesenböden und Linoleum enthalten. Ein Boiler versorgt mit Warmwasser. Küche und Bad bleiben eingerichtet.

Das Haus ist mit rund 27m² teilunterkellert, unterhalb der Terrasse befindet sich zusätzlich ein Abstellraum sowie eine 8m² große Gartenhütte.

Die Lage lädt zu vielen Freizeitaktivitäten und kulinarischen Köstlichkeiten ein. Im Ort gibt es einen Kindergarten, Schulen und Ärzte sind in den umliegenden Ortschaften natürlich vorhanden.

**Kaufpreis: EUR 290.000,-**

**Wohnkosten:** EUR werden noch bekannt gegeben.

**Vermittlungsprovision:** 3% vom Gesamtkaufpreis zzgl. 20% USt.

Hier gelangen Sie zum **s REAL 360°**
**Rundgang**: https://app.immoviewer.com/portal/tour/3162754?accessKey=6ac6

Viele weitere Rundgänge, so wie alle neuen s REAL Immobilienangebote finden Sie auf www.sreal.at

Haben Sie Interesse an einem unverbindlichen Beratungsgespräch für eine **Finanzierung oder eine Veranlagung?** Gerne unterstützen wir Sie und empfehlen Ihnen die richtige Ansprechperson für eine individuelle Beratung bei der **Erste Bank und Sparkasse** in Ihrer Region.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <5.000m
Apotheke <5.000m
Klinik <9.000m

**Kinder & Schulen**
Kindergarten <4.500m
Schule <5.500m

**Nahversorgung**
Supermarkt <5.000m
Bäckerei <5.000m

**Sonstige**
Geldautomat <2.000m
Bank <2.000m
Post <1.500m
Polizei <5.000m

**Verkehr**
Bus <1.500m
Bahnhof <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



# Österreichs beste Makler/innen

## Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.