



#0001008784

## Toller Bungalow auf großem Grundstück mit Schneebergblick!

2732 Unterhöflein



Kaufpreis: 459.000,00 €  
Wohnfläche: 120,00 m<sup>2</sup>  
Zimmer: 5

### IHR BETREUER



Birgit Ehold  
Immobilienmaklerin  
Raiffeisen Immobilien Vermittlung  
birgit.ehold@riv.at  
+43 664 60 517 517 53





## BESCHREIBUNG

Moderne und großzügige Raumaufteilung und traumhafter Schneebergblick sind sicher die Highlights der wunderschönen Liegenschaft!

Das schön gelegene Einfamilienhaus in der Gemeinde Höflein an der Hohen Wand bietet bei einer Gesamtwohnfläche von ca. 120 m<sup>2</sup> für jedes Familienmitglied ausreichend Platz, um sich zu entfalten.

Betreten Sie das Haus durch eine geräumige Diele. Ursprünglich wurde das Haus im Jahr 1984 erbaut und laufend mit weiteren Highlights ausgebaut, und präsentiert sich nun als perfektes Familienhaus. Dazu zählt ein großzügiger Wellnessbereich mit Sauna. Ein Wintergarten lädt zum Relaxen ein.

Der große Garten, ca. 1200 m<sup>2</sup>, lässt jedes Gärtnerherz höherschlagen. Genießen Sie den Ausblick auf den Schneeberg vom gemütlichen Balkon!

Zusätzlich verfügt die Liegenschaft über ca. 2500 m<sup>2</sup> landwirtschaftliche Nutzfläche. Werden Sie zum Selbstversorger!

Ein großzügiger Geräteschuppen und eine Hütte als Abstellmöglichkeit sind vorhanden.

Der große Keller von ca. 120 m<sup>2</sup> verfügt über ein eigenes WC und eine Dusche.

Das Haus wird mit einer Pelletsheizung, die 2012 errichtet wurde, beheizt. Zusätzlich verfügt das Haus über eine Solaranlage. Energiesparende heizen ist hier schon Realität!

Die Liegenschaft ist sofort bezugsfertig.

Energieausweis ist vorhanden.

Fakten zur Gemeinde Höflein an der Hohen Wand:

Die Gemeinde liegt am Fuße der Hohen Wand. Kindergarten, Volksschule und Musikschule sind im Ort.



Hervorragende Verkehrsanbindungen in Richtung Wiener Neustadt und Neunkirchen durch Bus- und Bahnlinie, wie auch durch Straßenanbindung, ermöglichen Ihnen die rasche Erreichbarkeit der Bezirkshauptstädte.

Alle Angaben wurden aufgrund von Informationen durch den Abgeber mit größter Sorgfalt zusammengestellt. Dennoch kann keine Haftung für Vollständigkeit und Richtigkeit übernommen werden.



## AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

### EIGENSCHAFTEN



|                 |                     |
|-----------------|---------------------|
| Objektkategorie | Einfamilienhaus     |
| Nutzung         | Wohnen              |
| Vermarktungsart | Kauf                |
| Baujahr         | 1987 Fertigstellung |

### FLÄCHEN

|              |                         |
|--------------|-------------------------|
| Wohnfläche   | 120,00 m <sup>2</sup>   |
| Gesamtfläche | 153,00 m <sup>2</sup>   |
| Grundfläche  | 4.174,00 m <sup>2</sup> |
| Kellerfläche | 120,00 m <sup>2</sup>   |
| Balkonfläche | 12,00 m <sup>2</sup>    |
| Gartenfläche | 4.174,00 m <sup>2</sup> |

### ENERGIEAUSWEIS

*Vorhanden*

|                                  |   |
|----------------------------------|---|
| Ausstellungsdatum                | 05.06.2024  |
| Gültig bis                       | 04.06.2034  |
| HWB-Wert (KWh/m <sup>2</sup> /a) | 144,80  |
| HWB Klasse                       |  D |
| fGEE Wert                        | 1,45  |
| fGEE Klasse                      |  C |

### AUFTEILUNG

|                    |   |
|--------------------|---|
| Gesamtzimmeranzahl | 5 |
| Bäder              | 3 |
| Toiletten          | 2 |
| Schlafzimmer       | 3 |
| Terrassen          | 1 |
| Balkone            | 1 |

Gartenhaus 36 m<sup>2</sup>

Geräteschuppen 16 m<sup>2</sup>

**KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN****BASISKOSTEN**

|           |              |
|-----------|--------------|
| Kaufpreis | 459.000,00 € |
|-----------|--------------|

**GESAMTKOSTEN**

|                 |              |
|-----------------|--------------|
| Gesamtkaufpreis | 459.000,00 € |
|-----------------|--------------|

|               |                   |
|---------------|-------------------|
| Kaufprovision | 3% zzgl. 20% USt. |
|---------------|-------------------|

**NEBENKOSTEN**

|                    |                                       |
|--------------------|---------------------------------------|
| Vertragserrichtung | lt. Tarifordnung<br>Vertragserrichter |
|--------------------|---------------------------------------|

|                   |      |
|-------------------|------|
| Grunderwerbsteuer | 3,5% |
|-------------------|------|

|                     |      |
|---------------------|------|
| Grundbucheintragung | 1,1% |
|---------------------|------|



GALERIE







LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

