



#0001008939

Top gepflegte Idylle für Zwei! Traumgarten!

2724 Gaaden, Hohe Wand-Stollhof



Kaufpreis: 278.000,00 €

Wohnfläche: 68,30 m²

Zimmer: 2

IHR BETREUER



Eveline Kamper
Immobilientreuhänderin (Maklerin)
Raiffeisen Immobilien Vermittlung
eveline.kamper@riv.at
+43 664 60 517 517 52





BESCHREIBUNG

Einziehen und glücklich sein! Was braucht man mehr?

In diesem erst 2019 renoviertem Haus fühlen Sie sich sofort wohl. Das liebevoll, bis ins kleinste Detail gestaltete Häuschen bietet ein gut durchdachtes Raumkonzept und gliedert sich in einen

- *offenen Vorraum
- *Wohn-Essbereich mit Platz für Büroarbeiten
- *1 Schlafzimmer
- *Bad mit Wanne und WC
- *geräumige Küche mit Terrassenzugang
- *genialer Vorrats- und Wirtschaftsraum

Ein zentral errichteter Holzofen sorgt für angenehme Wärme, zusätzlich wurden die Räume mit Infrarotheizung ausgestattet.

Hier wohnt eine Gartenfee! Genießen Sie den perfekten Garten mit zwei Terrassen und Plätzen zum Verweilen. Hochbeete, Gemüsebeete und wunderschöne Bäume und Pflanzen werden Sie begeistern.

In der malerischen Gartenhütte finden die Gartengeräte und der Holzvorrat Platz.
Ihr Auto parken Sie einfach am eigenen Vorplatz neben dem Haus und kommen heim.

Fordern Sie das ausführliche Exposé an und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin!



AUSSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

EIGENSCHAFTEN

Objektkategorie	Bungalow
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Alleineigentum
Baujahr	1988
Baustatus	Abgeschlossen
Heizung	Ofen: Holz
Stellplätze	2 x Freiplatz

FLÄCHEN

Wohnfläche	68,30 m ²
Grundfläche	ca. 543 m ²

ENERGIEAUSWEIS

Vorhanden

Ausstellungsdatum	07.03.2024
Gültig bis	06.03.2034
HWB-Wert (KWh/m ² /a)	247,00
HWB Klasse	 F
fGEE Wert	4,37
fGEE Klasse	 G

AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	2
Bäder	1
Toiletten	1
Schlafzimmer	1
Terrassen	2



KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

BASISKOSTEN

Kaufpreis	278.000,00 € inkl. USt.
-----------	-------------------------

LAUFENDE KOSTEN

Betriebskosten	30,89 € inkl. 10% USt.
----------------	------------------------

GESAMTKOSTEN

Monatliche Kosten	30,89 € inkl. USt.
-------------------	--------------------

Gesamtkaufpreis	278.000,00 € inkl. USt.
-----------------	-------------------------

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

NEBENKOSTEN

Vertragserrichtung	laut Tarif des Vertragserrichters
--------------------	--------------------------------------

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

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

WEITERE KOSTEN

Strom (Monatlich)	143,00 € inkl. USt.
-------------------	---------------------

Wasser (Quartalsweise)	87,45 € inkl. USt.
------------------------	--------------------

Rauchfangkehrer (Halbjährlich)	29,15 € inkl. USt.
--------------------------------	--------------------

Holz (Jährlich)	300,00 € inkl. USt.
-----------------	---------------------



LAGE UND UMGEBUNG

Im malerischen Talkessel der Hohen Wand befindet sich die „Neue Welt“ mit der Naturpark-Gemeinde Hohe Wand und ihren idyllischen Ortsteilen Gaaden, Stollhof, Maiersdorf und Netting.

Die landschaftliche Vielfalt reicht von sanften Ackerflächern, Naturwiesen, Streuobstgärten und Kiefernwäldern bis hin zu den steilen Felsabstürzen der Hohen Wand.

Es ist eine liebenswerte Gemeinde mit rund 1.400 Einwohnern, in der die Naturschönheiten gepflegt und alte Brauchtümer erhalten werden.

Kindergarten, Volks- und Neue Mittelschule finden sich im ca. 3km entfernten Winzendorf. Hier finden Sie auch Geschäfte für den täglichen Bedarf und einen Supermarkt.

Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz ist durch einen Bus bzw. ab Winzendorf durch die ÖBB gegeben. Die Autobahnauffahrt "Wiener Neustadt West" der A2 (Richtung Wien und Graz) ist ca. 10 km entfernt.



GALERIE









LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Grundriss](#)

[Ansichten](#)

[Schnitt](#)

