



#0001008939

Top gepflegte Idylle für Zwei! Traumgarten!

2724 Gaaden, Hohe Wand-Stollhof



Purchase price: 278.000,00 €

Living Area: 68,30 m²

Rooms: 2

YOUR CUSTODIAN



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





DESCRIPTION

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!



FITTINGS AND PROPERTIES

PROPERTIES

Category	Bungalow
Usage Type	Living
Sales Type	Buy
Form of ownership	Sole ownership
Year of construction	1988
Construction status	Finished
Heating	Ofen: Wood
Car Spaces	2 x Open

AREAS

Living Area	68,30 sqm
Base Area	ca. 543 sqm

ENERGY CERTIFICATE

Available

Energy Certificate Date	07.03.2024
Valid until	06.03.2034
HWB-Value (KWh/m ² /a)	247,00
HWB Class	 F
fGEE Value	4,37
fGEE Class	 G

SEGMENTATION

Total Rooms	2
Bathrooms	1
Toilets	1
Bedrooms	1
Terraces	2



PRICES AND FINANCIAL INFORMATION

BASE PRICES

Unit Buy Price	278.000,00 € incl. VAT
----------------	------------------------

RUNNING COSTS

Running costs	30,89 € incl. 10% VAT
---------------	-----------------------

TOTAL

Total Running Costs	30,89 € incl. VAT
---------------------	-------------------

Total buy price	278.000,00 € incl. VAT
-----------------	------------------------

Commission Buy	3% plus 20% VAT
----------------	-----------------

SIDECOSTS

Costs for contract	laut Tarif des Vertragserrichters
--------------------	--------------------------------------

Purchase tax percent	3,5%
----------------------	------

Land register entry percent	1,1%
-----------------------------	------

ADDITIONAL COSTS

Strom (Monthly)	143,00 € incl. VAT
-----------------	--------------------

Wasser (Quarterly)	87,45 € incl. VAT
--------------------	-------------------

Rauchfangkehrer (Biannual)	29,15 € incl. VAT
----------------------------	-------------------

Holz (Annually)	300,00 € incl. VAT
-----------------	--------------------



INFRASTRUCTURE AND SURROUNDING

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.



GALLERY









LINKS AND DOWNLOADS

[More information](#)

[Grundriss \(2\)](#)

[Ansichten \(2\)](#)

[Schnitt](#)

