



#0001008931

## HERRSCHAFTLICHES LANDHAUS IN TOLLER AUSSICHTSLAGE AUF GROSSEM GARTENGRUNDSTÜCK!

2872 Mönichkirchen



Kaufpreis: 475.000,00 €

Wohnfläche: 210,00 m<sup>2</sup>

Zimmer: 6

### IHR BETREUER



Martin Winkler, MBA, akad.IM  
akad. Immobilienmanager  
Raiffeisen Immobilien Vermittlung  
[martin.winkler@riv.at](mailto:martin.winkler@riv.at)  
+43 664 60 517 517 69





## BESCHREIBUNG

Ein 4.673 m<sup>2</sup> großes Grundstück umgibt diese Villa, mitten in einem Gartenparadies welches den Wandel der Jahreszeiten unmittelbar erleben lässt. Auf fast 1.000 m Seehöhe ist hier der Rückzugsort, an dem Sie die Ruhe finden, die Sie suchen.

Die Villa wurde stets modernisiert und ist auch bereits thermisch saniert.

Eine ausführliche Beschreibung der Immobilie und die Adresse erhalten Sie mit dem Expose. Fordern Sie dieses schriftlich und unverbindlich an!

Ich freue mich auf eine Besichtigung mit Ihnen.



## AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

### EIGENSCHAFTEN



Objektkategorie	Einfamilienhaus
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Alleineigentum
Baujahr	1932
Heizung	Zentralheizung: Pellets

### FLÄCHEN

Wohnfläche	ca. 210 m <sup>2</sup>
Grundfläche	ca. 4.673 m <sup>2</sup>
Kellerfläche	ca. 100 m <sup>2</sup>

### ENERGIEAUSWEIS

#### *Vorhanden*

Ausstellungsdatum	12.07.2024
Gültig bis	11.07.2034
HWB-Wert (KWh/m <sup>2</sup> /a)	241,00
HWB Klasse	 F
fGEE Wert	2,28
fGEE Klasse	 D

### AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	6
Etagen	3
Bäder	2
Toiletten	3
Terrassen	1
Balkone	1

### MERKMALE

Lage	Süd, Hanglage	Ausblick	Aussichtslage
Gebiet	Wohngebiet, Am Stadtrand	Räume und Flächen	Dachboden, Abstellraum, Wintergarten

**Maklerservice & Bewertung**

Sonderausstattung	Rolladen	Zustand	Gut
Alterskategorie	Altbau	Erschließung	Ortsüblicherschlossen
Anschlüsse	SAT-Anschluss, Telefonanschluss	Fußboden	Fliese, Parkett, Linoleum
Bauart	Pulldach, Ziegel- Massivbauweise	Möblierung	Teilmöbliert
Keller	Vollunterkellert	Sanitäreinrichtungen	Duschkabine, Badezimmerfenster
Kücheneinrichtungen	Küche/Einbauküche		

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

Kaufpreis	475.000,00 € inkl. USt.
-----------	-------------------------

**LAUFENDE KOSTEN**

Betriebskosten	140,80 € inkl. 10% USt.
----------------	-------------------------

**GESAMTKOSTEN**

Monatliche Kosten	140,80 € inkl. USt.
-------------------	---------------------

Gesamtkaufpreis	475.000,00 € inkl. USt.
-----------------	-------------------------

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

**NEBENKOSTEN**

Vertragserrichtung	gem. Tarif des Vertragserrichters
--------------------	--------------------------------------

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

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



## LAGE UND UMGEBUNG

Die Liegenschaft befindet sich in zentrumsnaher, sonniger Aussichtslage, auf ca. 1.000 m Seehöhe.

Mönichkirchen ist als Höhenluftkurort bekannt und gut über A2 bzw. B54 per Auto zu erreichen. An öffentlichen Verkehrsmitteln gibt es eine tägliche Busverbindung nach Wien, mehrmals täglich nach Aspang zur Aspangbahn (nur ca. 1 Stunde nach Wien-Mitte) und in die umliegenden Dörfer.

Der Ort verfügt über eine kleine Infrastruktur mit Lebensmittelgeschäft und Bäckerei, sowie eine ausgezeichnete Gastronomie. Eine große Auswahl an Geschäften und Handwerksbetrieben findet man im nahegelegenen Aspang und Pinggau/Friedberg. Besonders gut ausgebaut ist die touristische Infrastruktur mit modernen Schilifanlagens, Langlaufloipen, Rollerbahn, Kletterpark, Mountainbiketrails und vielen beliebten Wanderwegen mit Erholungszonen.





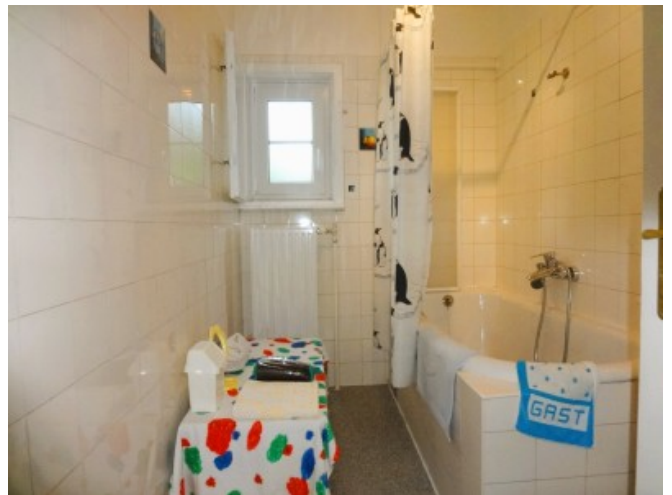
GALERIE













LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

