



#0004004840

## Top-gepflegtes Haus mit traumhaften Ausblick und Pool

4311 Schwertberg



Purchase price: 325.000,00 €

Living Area: 117,31 m<sup>2</sup>

Rooms: 5

### YOUR CUSTODIAN



Peter Herbst, BA

Immobilienvermittlung - Junior-Makler

Real-Treuhand Immobilien

herbst@raiffeisen-immobilien.at

+43 676 8141 8447

+43 50 6596 8445





## DESCRIPTION

Im Rahmen eines Bestbieter-Verfahrens steht ein klassisches Einfamilienhaus in Massivbauweise in Schwertberg zum Verkauf. Das Haus bietet einen herrlichen Panoramablick und überzeugt mit einem Startpreis von 325.000 Euro.

Die Immobilie zeichnet sich durch ihre Lage im Grünen und durch ihren einzigartigen Ausblick aus und bietet dennoch eine hervorragende Infrastruktur. Kindergärten, Schulen und Einkaufsmöglichkeiten sind zu Fuß erreichbar.

Die Lage am Ende einer Sackgasse sorgt für eine absolute Ruhe, während das Ortszentrum nur wenige Gehminuten entfernt liegt.

Raumaufteilung und Ausstattung:

Das Haus verfügt über eine gelungene Raumaufteilung:

Im Erdgeschoss befinden sich ein Windfang, ein geräumiger Vorraum, eine Essküche mit einem großzügigen Wohnzimmer, ein Schlafzimmer sowie ein Kinderzimmer. Zudem gibt es ein neuwertiges Badezimmer mit WC.

Im Untergeschoss erwarten Sie zwei weitere Schlafzimmer, ein zusätzliches Badezimmer mit Badewanne sowie ein separates WC und zwei Kellerräume, die ausreichend Stauraum bieten.

Der gepflegte Garten bietet einen Rückzugsort im Grünen. Ein moderner Pool sorgt für Erfrischung an heißen Tagen. Für Ihre Fahrzeuge stehen zwei Abstellplätze zur Verfügung.

Umfangreiche Renovierungen



### Maklerservice & Bewertung

Die Immobilie wurde fortlaufend modernisiert und befindet sich in einem äußerst gepflegten Zustand. Im Erdgeschoss wurden umfassende Renovierungen durchgeführt. Die wichtigsten Sanierungen im Überblick:

- 2000: Dacheindeckung und Fenster
- 2010: Außenputz der Fassade und Dämmung
- 2022: Elektro- und Sanitärinstallationen, Innenputz, Malerarbeiten, Innentreppen, Bodenbeläge und Innentüren

Zusätzlich wurde ein moderner Pool im Außenbereich angelegt, und die Heizung wurde teilweise erneuert.

Es wird empfohlen, eine mögliche Sanierungsförderung zu prüfen, um zusätzliche Finanzielle Vorteile zu nutzen.

#### Bestbieter-Verfahren

Das Haus wird im Rahmen eines Bestbieter-Verfahrens verkauft, bei dem das Startgebot bei 325.000 Euro liegt. Der Beginn des Verfahrens wird rechtzeitig bekannt gegeben.

Die Teilnahme am Online-Bieterverfahren ist nur nach Vorlage einer verbindlichen Finanzierungszusage Ihrer Bank möglich. Bitte stellen Sie sicher, dass alle erforderlichen Unterlagen rechtzeitig eingereicht werden, um am Verfahren teilnehmen zu können.



## FITTINGS AND PROPERTIES

### PROPERTIES

Category	Detached House
Usage Type	Living
Sales Type	Buy
Form of ownership	Sole ownership
Year of construction	1969
Construction status	Finished
Heating	Central Heating: Gas
Car Spaces	2 x Open

### ENERGY CERTIFICATE

#### *Available*

Energy Certificate Date	07.06.2022
Valid until	06.06.2032
HWB-Value (KWh/m <sup>2</sup> /a)	239,00
HWB Class	 F
fGEE Value	2,51
fGEE Class	 E

### SEGMENTATION

Total Rooms	5
Floors	2
Bathrooms	2
Bedrooms	4



Terraces

1

**AREAS**

Living Area ca. 117 sqm

Usage Area ca. 146 sqm

Base Area ca. 499 sqm

Cellar Area ca. 29 sqm



## PRICES AND FINANCIAL INFORMATION

### BASE PRICES

Unit Buy Price	325.000,00 €
----------------	--------------

### TOTAL

Total buy price	325.000,00 €
-----------------	--------------

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

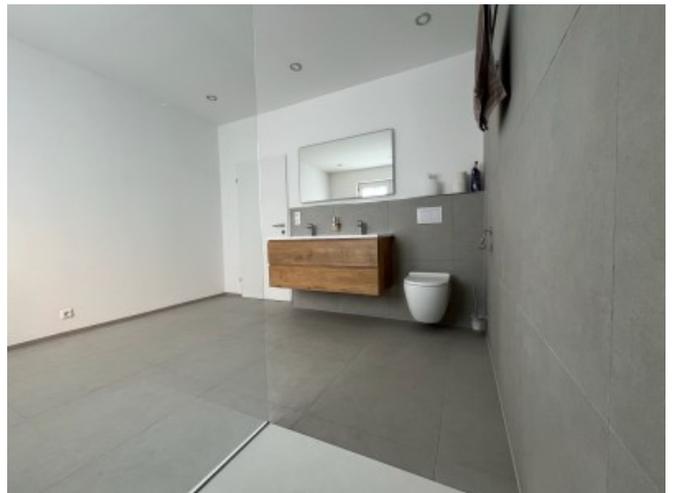
### SIDECOSTS

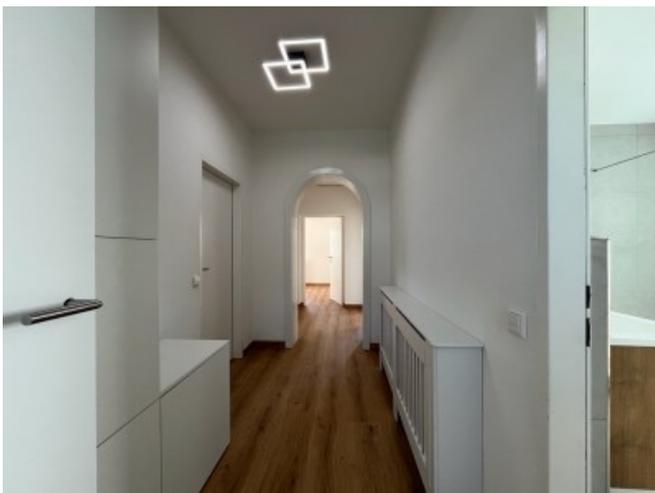
Purchase tax percent	3,5%
----------------------	------



GALLERY







LINKS AND DOWNLOADS





[More information](#)

