



#0001009304

IDYLLISCH WOHNEN

2572 Kaumberg



Kaufpreis: Auf Anfrage

Wohnfläche: 145,70 m²

Zimmer: 6

IHR BETREUER



Thomas Plesiutschnig

Akad. Immobilienmanager

Immobilientreuhänder (Makler)

Raiffeisen Immobilien Vermittlung

thomas.plesiutschnig@riv.at

+43 664 60 517 517 64





BESCHREIBUNG

IDYLLISCH WOHNEN

Innenfotos werden nach der Räumung nachgereicht - Besichtigungen erst ab 21.10.2024 möglich.

Das Einfamilienhaus in Kaumberg, mit der Postleitzahl 2572, liegt in einer idyllischen und dünn besiedelten Gegend. Es bietet insgesamt fünf Zimmer und zwei Badezimmer, was es ideal für Familien oder Personen macht, die viel Platz benötigen. Der Keller bietet zusätzlichen Stauraum oder kann als Hobbyraum genutzt werden.

Ein besonderes Highlight ist der angrenzende kleine Bach, der eine malerische und beruhigende Atmosphäre schafft. Trotz der Nähe zum Wasser besteht keine Hochwassergefahr, was zusätzliche Sicherheit bietet. Der Privatweg mit Servitutsrecht führt zu einer großzügigen Parkplatz auf dem mehrere Fahrzeug sicher abgestellt werden können. Die Terrasse eignet sich perfekt für entspannte Stunden im Freien. Der südseitige Garten bietet viel Sonnenlicht und Privatsphäre, da es fast keine Nachbarn gibt.

Die Beheizung des Hauses erfolgt umweltfreundlich über eine Pelletsheizung, die sowohl effizient als auch nachhaltig ist. Dies trägt nicht nur zur Reduzierung der Energiekosten bei, sondern auch zum Umweltschutz.

Die Umgebung des Hauses lädt zu zahlreichen Freizeitaktivitäten ein. In der Nähe befinden sich die Ausflugsziele Araburg



und Gerichtsberg, die sich hervorragend für Wanderungen und Erkundungstouren eignen. Es gibt viele Wanderwege und weitere Freizeitmöglichkeiten, die das Leben in dieser Gegend besonders attraktiv machen. Die idyllische Lage und die Nähe zur Natur bieten eine hohe Lebensqualität und zahlreiche Erholungsmöglichkeiten.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass dieses Einfamilienhaus in Kaumberg eine perfekte Kombination aus Komfort, Privatsphäre und Naturverbundenheit bietet. Es ist ideal für Menschen, die ein ruhiges und naturnahes Leben suchen, ohne auf moderne Annehmlichkeiten verzichten zu müssen.

Gerne erfahren sie mehr über diese Liegenschaft, wenn sie mir heute noch eine Anfrage senden.

Freue mich schon, ihnen diese besondere Liegenschaft präsentieren zu dürfen.

EXKLUSIV VERTRAG

Thomas Plesiutschnig

0664/6051751764

thomas.plesiutschnig@riv.at



AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

EIGENSCHAFTEN

Objektkategorie	Einfamilienhaus
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Vertriebsverfahren	Offenes Bieterverfahren
Eigentumsform	Alleineigentum
Baujahr	1968
Baustatus	Abgeschlossen
Heizung	Zentralheizung: Pellets

FLÄCHEN

Wohnfläche	145,70 m ²
Nutzfläche	ca. 107 m ²
Gesamtfläche	ca. 252 m ²
Grundfläche	ca. 1.411 m ²
Balkonfläche	5,50 m ²
Terrassenfläche	28,00 m ²
Gartenfläche	1.300,00 m ²

ENERGIEAUSWEIS

Vorhanden

HWB-Wert (KWh/m²/a) 345,00

HWB Klasse



AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	6
Etagen	3
Bäder	2
Toiletten	2
Schlafzimmer	5
Terrassen	1
Balkone	1

**MERKMALE**

Gebiet	Am Stadtrand	Räume und Flächen	Dachboden
Zustand	Gut, Renovierungsbedürftig	Alterskategorie	Neubau
Erschließung	Ortsüblicherschlossen	Anschlüsse	SAT-Anschluss
Bauart	Ziegel-Massivbauweise, Satteldach	Möbliering	Teilmöbliert
Keller	Teilunterkellert	Kücheneinrichtungen	Küche/Einbauküche

**KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN****GESAMTKOSTEN**

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

NEBENKOSTEN

Vertragserrichtung	nach Vereinbarung
--------------------	-------------------

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

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



GALERIE



LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Nebenkostenübersicht](#)

[Finanzierungsanfrage](#)

[Leistungsgarantie_Raiffeisen Immobilien](#)

[DG Plan](#)



[EG Plan](#)

[KG Plan](#)

[FLÄWI Plan](#)

[Luftbild](#)

[wikipedia kaumberg](#)

[HP Kaumberg](#)

