



#0001009304

## IDYLLISCH WOHNEN

2572 Kaumberg



Purchase price: On request

Living Area: 145,70 m<sup>2</sup>

Rooms: 6

### YOUR CUSTODIAN



Thomas Plesiutschnig

Akad. Immobilienmanager

Immobilientreuhänder (Makler)

Raiffeisen Immobilien Vermittlung

thomas.plesiutschnig@riv.at

+43 664 60 517 517 64





## DESCRIPTION

### 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



## FITTINGS AND PROPERTIES

### PROPERTIES

Category	Detached House
Usage Type	Living
Sales Type	Buy
Distribution Type	Open Bidding Process
Form of ownership	Sole ownership
Year of construction	1968
Construction status	Finished
Heating	Central Heating: Pellets

### AREAS

Living Area	145,70 sqm
Usage Area	ca. 107 sqm
Total Area	ca. 252 sqm
Base Area	ca. 1.411 sqm
Balcony Area	5,50 sqm
Terrace Area	28,00 sqm
Garden Area	1.300,00 sqm

## ENERGY CERTIFICATE

### *Available*

HWB-Value (KWh/m<sup>2</sup>/a) 345,00

HWB Class



## SEGMENTATION

Total Rooms	6
Floors	3
Bathrooms	2
Toilets	2
Bedrooms	5
Terraces	1
Balconies	1

**FEATURES**

Area	Suburban Area	Additional rooms and areas	Attic
Condition	Good condition, Needs renovation	Age	New Building
Exploitation	Common developed	Connections	SAT
Construction	Massive Construction, Double Pitch Roof	Furnished	Partially furnished
Cellar	Partial cellar	Kitchen	Kitchenette



---

**PRICES AND FINANCIAL INFORMATION****TOTAL**

---

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

---

**SIDECOSTS**

---

Costs for contract	nach Vereinbarung
--------------------	-------------------

---

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

---

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

---







GALLERY



LINKS AND DOWNLOADS

[More information](#)

[Nebenkostenübersicht](#)

[Finanzierungsanfrage](#)

[Leistungsgarantie\\_Raiffeisen Immobilien](#)

[DG Plan](#)



[EG Plan](#)

[KG Plan](#)

[FLÄWI Plan\\_001](#)

[Luftbild\\_001](#)

[wikipedia kaumberg](#)

[HP Kaumberg](#)

