

2831 Warth | Haus | Objektnummer: 56415

## Haus in absoluter Ruhelage für Naturliebhaber | ca. 160m<sup>2</sup> Nutzfläche und rund 1000m<sup>2</sup> Garten | Bucklige Welt | 360° Rundgang



Ihr Ansprechpartner

**B.A. Andreas Schmid**

Immobilienmakler

+43 1 / 512 88 89 - 23

andreas.schmid@riwog.at

www.riwog.at

## Haus in absoluter Ruhelage für Naturliebhaber | ca. 160m<sup>2</sup> Nutzfläche und rund 1000m<sup>2</sup> Garten | Bucklige Welt | 360° Rundgang



### Lage

Die Liegenschaft befindet sich in einer ruhigen und naturnahen Ortschaft im Herzen der Buckligen Welt. Die Lage verbindet idyllisches Landleben mit angenehmer Alltagserreichbarkeit: Eingebettet in sanfte Hügel, Wiesen und Waldstücke bietet die Umgebung eine hohe Wohn- und Lebensqualität für alle, die Ruhe, Weitblick und Natur schätzen. Gleichzeitig erreicht man das Ortszentrum von Warth, Nahversorger, Schule und Kindergarten in wenigen Minuten. Die regionale Infrastruktur ist gut ausgebaut – im näheren Umfeld liegen Kirchsschlag, Grimmenstein und Aspang, wodurch Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, medizinische Versorgung sowie öffentliche Verkehrsanbindungen rasch zugänglich sind. Freizeitliebhaber profitieren von zahlreichen Wander- und Radwegen, dem Skigebiet Semmering in Reichweite und vielfältigen Ausflugszielen der Buckligen Welt. Insgesamt ein Standort, der Erholung, Bodenständigkeit und praktischen Alltag wunderbar miteinander verbindet.

[» Hier geht's zum 360° Rundgang «](#)

Dieses 1995 errichtete Gebäude glänzt durch seine absolute Ruhelage inmitten der Wälder der Buckligen Welt.

Das Haus hat zwei Kaminanschlüsse und wird mit einer Gastherme beheizt, welche erst kürzlich gewartet wurde.

Weiters gibt es einen kleinen Keller welcher mit rund 10m<sup>2</sup> die Gastherme als auch den Warmwasserspeicher beherbergt und zusätzlichen Stauraum bietet.

Die Gartenhütte bietet genügend Platz für Werkzeuge und co.

Da das Gebäude nicht am Kanal angeschlossen ist, werden mit Stand 2025 rund 70€ pro Quartal für die Entleerung der Senkgrube fällig.

Die rund 160m<sup>2</sup> Wohnfläche erstrecken sich auf 2 Ebenen: (Siehe auch: [» Hier geht's zum 360° Rundgang «](#))

## EG

- Vorzimmer
- Küche
- Esszimmer
- Abstellraum
- Wohnzimmer
- Badezimmer
- Toilette

## 1. OG

- Offener Wohnraum
- Begehbarer Kleiderschrank (Kein Fenster)
- Begehbarer Kleiderschrank (Kein Fenster)
- Schlafzimmer
- Toilette

**KAUFPREIS: 319.000 €**

**HEIZKOSTEN UND STROMKOSTEN WURDEN VOM EIGENTÜMER MIT RUND 250€ p.M. BEZIFFERT.**

**NEBENKOSTEN WELCHE VOM KÄUFER ZU TRAGEN SIND**

- **PROVISION: 3% d. Kaufpreises zzgl. 20% USt.**
- **Vertragserrichtung: 1,5% des Kaufpreises zzgl. Barauslagen**

**Haben Sie weitere Fragen oder wünschen eine Besichtigung? - Gleich Kontakt aufnehmen!**

In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns leider nur mehr möglich Termine nach Erhalt einer schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktangaben (Kontaktformular) zu vereinbaren, dies gilt ebenso für die Herausgabe relevanter Informationen wie z.B. der Lage. Sehr gerne sind wir auf diesem Wege bereit, uns um sämtliche Anliegen rasch und kompetent zu kümmern.



Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein wirtschaftliches Naheverhältnis besteht. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Für Pläne sowie Angaben übernehmen wir ausdrücklich keine Haftung. Die Beispielbilder der benachbarten Wohnungen dienen zur Gesamtübersicht der Liegenschaften und sollen keine Beispiele für den Zustand der jeweiligen unbefristet vermieteten Wohnung darstellen.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## Eckdaten

Grundstücksfläche:	ca. 1.051 m <sup>2</sup>	Nutzungsart:	Wohnen
Wohnfläche:	ca. 160 m <sup>2</sup>	Beziehbar:	sofort
Nutzfläche:	ca. 160 m <sup>2</sup>	Eigentumsform:	Alleineigentum
Gartenfläche:	ca. 1.000 m <sup>2</sup>	Mobiliar:	Küche
Kellerfläche:	ca. 7 m <sup>2</sup>	Heizung:	Zentralheizung
Terrassenfläche:	ca. 10 m <sup>2</sup>		
Zimmer:	3	Lärmpegel:	absolute Ruhelage
Bäder:	1	Bauart:	Neubau
WCs:	2	Zustand:	teilrenoviert
Abstellräume:	1	Baujahr:	1995
Gärten:	1	Ausrichtung:	Norden
Keller:	1	Energieausweis	
Terrassen:	1	Gültig bis:	20.04.2035
Stellplätze:	4	HWB:	 64 kWh/m <sup>2</sup> a
		fGEE:	 1,24

## Ausstattung

Boden:	Fliesen, Fertigparkett	Fernsehen:	Kabel / Satelliten-TV
Befeuerung:	Gas	WCs:	Toilette, Gäste-WC
Ausblick:	Fernblick, Grünblick	Bad:	Bad mit Fenster, Badewanne
Balkon:	Südbalkon / -terrasse	Küche:	Einbauküche, Wohnküche / offene Küche
Fenster:	Öffenbare Fenster, Doppel- / Mehrfachverglasung, Kunststofffenster	Stellplatzart:	Parkplatz
Beleuchtung:	Stehleuchten, Deckenleuchten	Extras:	Wasch- / Trockenraum, Abstellraum, Gartennutzung, Terrassennutzung

## Preisinformationen

Kaufpreis: 319.000,00 €  
Kaufpreis pro m<sup>2</sup>: 1.993,75 €

Heizkosten: 130,00 €  
Sonstiges: 80,00 €  
Umsatzsteuer: 42,00 €

---

Monatliche Gesamtbelastung: 252,00 €

Lt. Eigentümerin werden aktuell rund 150 Euro für Gas und rund 100 Euro für Strom fällig.

Grundbucheintragungsgebühr: 1,1 %  
Grunderwerbsteuer: 3,5 %  
Vertragserrichtungskosten: Dr. Carina Romanek  
Provision: 11.484,00 € inkl. 20% USt.

## Weitere Fotos



Aussicht Nordseitig



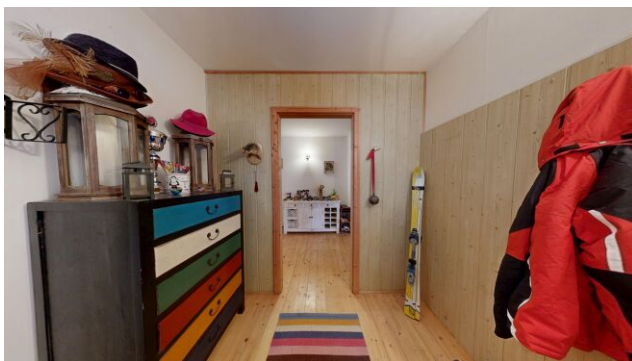
Gebäude Rückseite



Terrassenansicht



Kleines gartenhaus



Eingang



Flur



Wohnküche



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Essbereich



Küche



Küche



Badezimmer EG



WC Untergeschoss



Obergeschoß



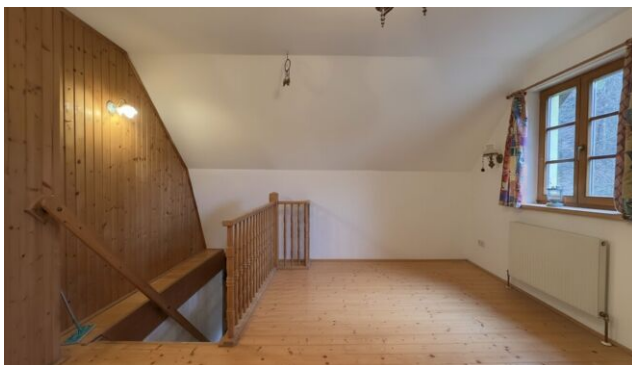
Schlafzimmer mit vorbereiteter Wand f. begehbaren Kleiderschrank



Zimmer Obergeschoß



Flur Obergeschoss



Obergeschoß



WC Obergeschoss



Keller



# Lage

2831 Warth



## Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

### Gesundheit

Arzt	6.500 m
Apotheke	8.500 m
Krankenhaus	4.500 m

### Nahversorgung

Supermarkt	2.000 m
Bäckerei	2.000 m
Einkaufszentrum	8.000 m

### Verkehr

Bus	500 m
Autobahnanschluss	2.500 m
Bahnhof	2.000 m

### Kinder & Schulen

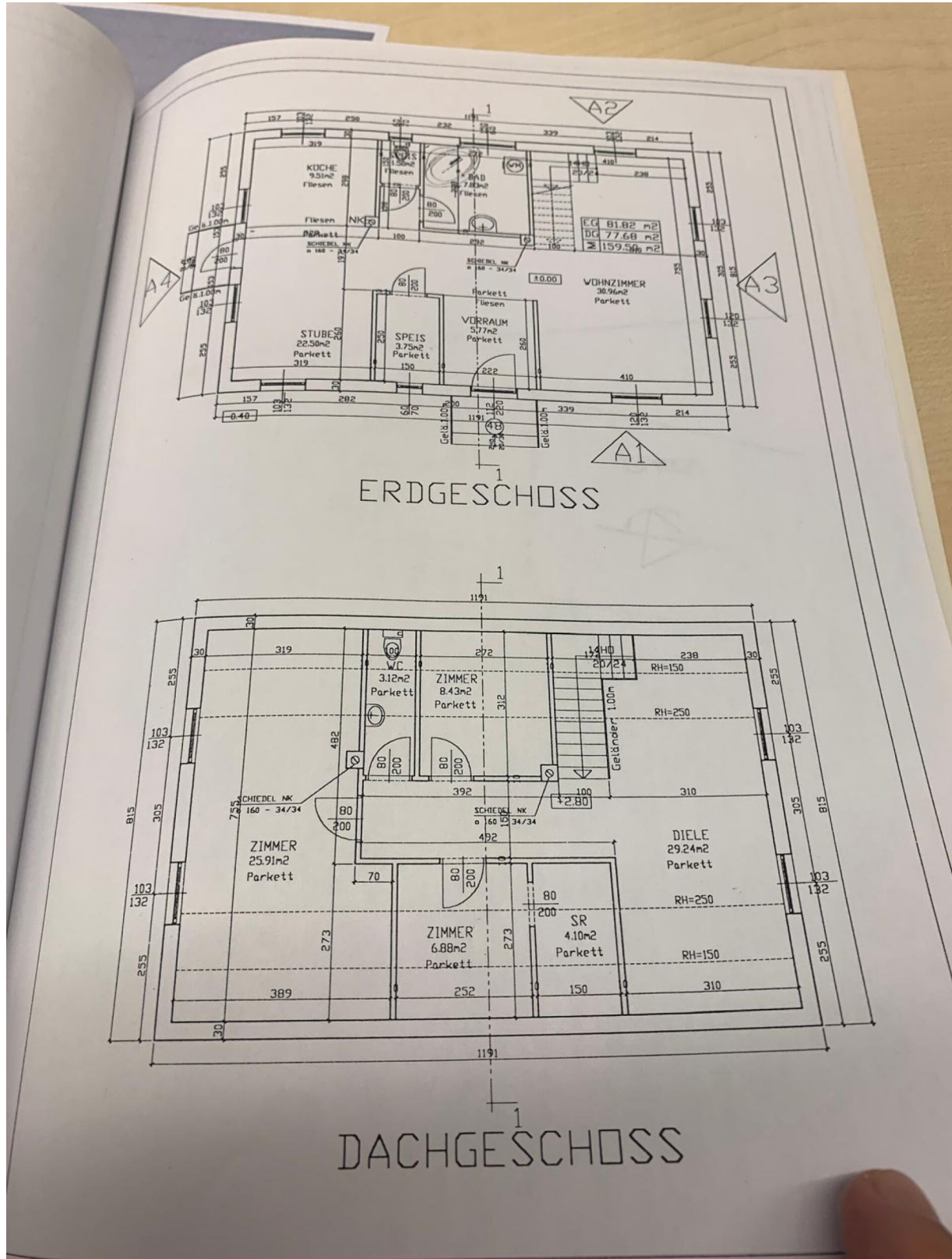
Schule	2.000 m
Kindergarten	4.500 m

### Sonstige

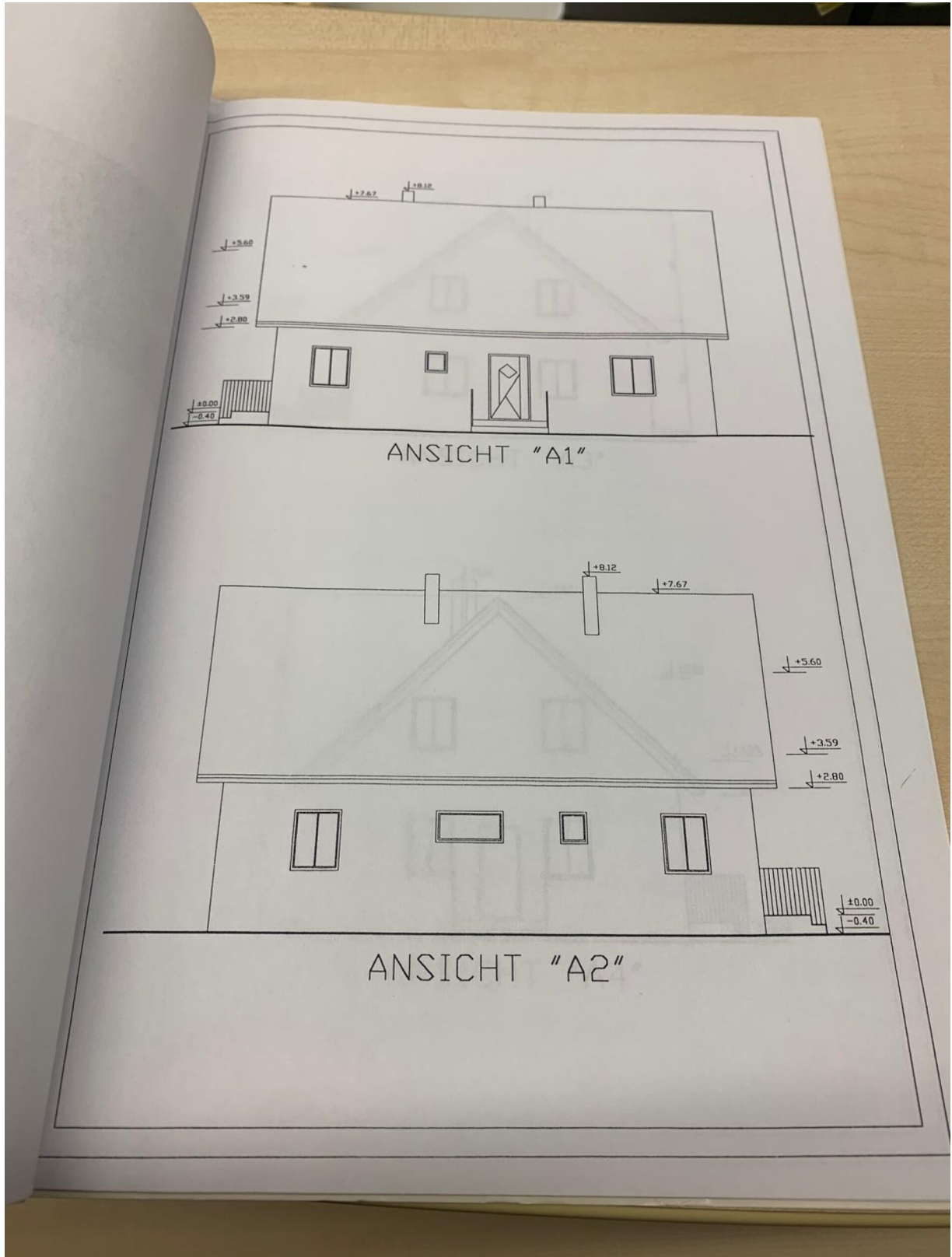
Bank	1.500 m
Geldautomat	1.500 m
Polizei	2.500 m
Post	2.000 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Pläne







FINANZIERUNG LEICHT GEMACHT

# Die beste Finanzierung für Ihr neues Zuhause – individuell für Sie!

Ihre Anforderungen & Wünsche im Fokus

Mit mehr als über 20 Jahren Erfahrung und einer breiten Auswahl an Finanzierungspartnern finden wir die **besten Angebote** – maßgeschneidert auf **Ihre Wünsche**.

## Warum AWFS Financial Service?

- ▶ Professionelle Beratung & effiziente Abwicklung
- ▶ Dynamisch & motiviert setzen wir Ihre Wünsche um
- ▶ Präzise & verständnisvoll
- ▶ Wir erledigen die lästigen Bankgespräche für Sie

Motiviert und dynamisch arbeiten wir lösungsorientiert mit viel Disziplin, Genauigkeit und hohem Engagement. Wir sind laufend in Weiterbildung, um Ihnen stets die bestmögliche Beratung zu bieten. Unsere Dienstleistung erstreckt sich **von der Beratung bis hin zur laufenden Betreuung** - auch nach Abschluss des Vertrages.

**Lassen Sie uns gemeinsam Ihren Traum vom Eigenheim verwirklichen!**

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.



## Ihr Mutter – Tochter Power Team

**Alexandra Wallner** +43 676 88 400 1886

**Nina Wallner, MSc.** +43 676 88 400 1917

**E-Mail** info@awfs.at