



**Gassner Immobilien**  
Kirchplatz 11, 6973 Höchst, Österreich

# Ruhig gelegenes Einfamilienhaus zum Wohlfühlen

Gaißau



Es handelt sich um ein besonders schönes Einfamilienwohnhaus in sehr schöner und ruhiger Wohnlage von Gaißau.

Das Haus wurde auf einem Grundstück im Ausmaß von ca. 685 m<sup>2</sup> errichtet.



## Objekt:

Das Einfamilienwohnhaus befindet sich in einer außerordentlich schönen und ruhigen Wohnlage. Trotz der ruhigen Lage sind Post, Bank, Restaurants und ein Lebensmittelgeschäft innerhalb von wenigen Gehminuten erreichbar.

Das Wohnhaus besteht aus einem Erdgeschoss und einem Obergeschoss mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 126 m<sup>2</sup>, sowie einem innenliegendem Fahrradraum im Ausmaß von ca. 9,62 m<sup>2</sup> und wurde in den Jahren 2008 - 2010 gebaut.

Das Architektenhaus, das sich in zwei längliche Baukörper teilt, ist in einem sehr guten und gepflegten Zustand. Der helle Wintergarten im Erdgeschoss und die darüberliegende Galerie, die sich zwischen diesen beiden Baukörpern befinden, lassen diese mit einer Leichtigkeit zu einer Einheit verschmelzen.

Im Erdgeschoss befinden sich das Wohnzimmer, Technikraum, WC und Garderobe im nordseitigen Baukörper, sowie Küche und ein Fahrradraum im südseitigen Teil des Hauses. Der helle und lichtdurchflutete Wintergarten, in dem sich unter anderem der Aufgang ins Obergeschoss befindet, schafft eine spielerische Verbindung zwischen diesen zwei Baukörpern.

Das Obergeschoss verfügt über ein großzügiges Elternschlafzimmer mit angrenzendem Badezimmer, sowie zwei etwa gleichgroßen Kinderzimmer, diese werden durch eine Galerie verbunden.

Umgeben wird das Einfamilienhaus von einem großzügigen und sehr gepflegten Garten.



## Ausführung:

Die Holzkonstruktion des Hauses wurde auf der Außenseite verputzt und auf der innenliegenden Seite zweifach mit Gipskartonplatten beplankt. Gedämmt wurde das Objekt mit Steinwolle.

Die Schattenfugen zwischen Decken und Wänden, sowie die Untersicht des Giebeldaches, welche nicht verkleidet wurde, verleihen dem Einfamilienhaus einen besonderen Charme.

Passend zur Holzkonstruktion des Hauses wurden die Wohn- und Schlafräume mit Buche-Parkettbelägen und Sockelleisten ausgestattet. Auch die Treppe überzeugt durch massive Tritte aus Buchenholz. In den restlichen Räumen liegt ein Fliesenboden. Das Architektenhaus verfügt außerdem über eine Wärmepumpe, deren Wärme mittels einer Fußbodenheizung verteilt wird.



## Einteilung des Gebäudes:

(Grundlage – Die zur Verfügung gestellten Planunterlagen. Diese Planunterlagen sind nur richtungweisend)

### Wohnhaus:

Im **Erdgeschoss** befinden sich folgende Räume:

Windfang	ca. 3,46 m <sup>2</sup>
Garderobe	ca. 2,40 m <sup>2</sup>
Technik	ca. 8,16 m <sup>2</sup>
WC	ca. 3,96 m <sup>2</sup>
Kochen	ca. 14,95 m <sup>2</sup>
Wohnen	ca. 14,10 m <sup>2</sup>
Wintergarten	ca. 15,21 m <sup>2</sup>

Im **Obergeschoss** befinden sich folgende Räume:

Schlafzimmer	ca. 19,29 m <sup>2</sup>
Kinderzimmer	ca. 12,27 m <sup>2</sup>
Kinderzimmer	ca. 11,92 m <sup>2</sup>
Bad	ca. 10,20 m <sup>2</sup>
Galerie	ca. 10,62 m <sup>2</sup>



## Kaufpreis:

Der Kaufpreis setzt sich zusammen aus dem Grundstück, sowie dem Sachwert für das bestehende Gebäude inklusive Einbauten.

Der Kaufpreis für die Liegenschaft beträgt: **€ 725.000,-**

## Nebenkosten:

- 3,5 % Grunderwerbssteuer
- 1,1 % Grundbuchseintragungsgebühr
- 3,0 % Betreuung und Abwicklung durch Immobilienbüro (zzgl. 20 % MwSt.)
- Vertragserrichtungskosten lt. Angebot
- Vergebühung

## Belastungen:

Im Grundbuch sind ein Pfandrecht sowie ein Veräußerungsverbot eingetragen. Diese werden mit dem Verkaufspreis abgedeckt und das Grundbuch lastenfrei gestellt.

## Übernahme:

Die Übergabe der Liegenschaft ist jederzeit möglich. Der exakte Termin wird im Zuge der Abwicklung besprochen.

## Anmerkung:

*Dieses Angebot ist freibleibend und unverbindlich.  
Irrtum sowie Zwischenverkauf bleiben ausdrücklich vorbehalten.*

Der Verkauf erfolgt an den Meistbietenden.

Höchst, im April 2024





Bilder:





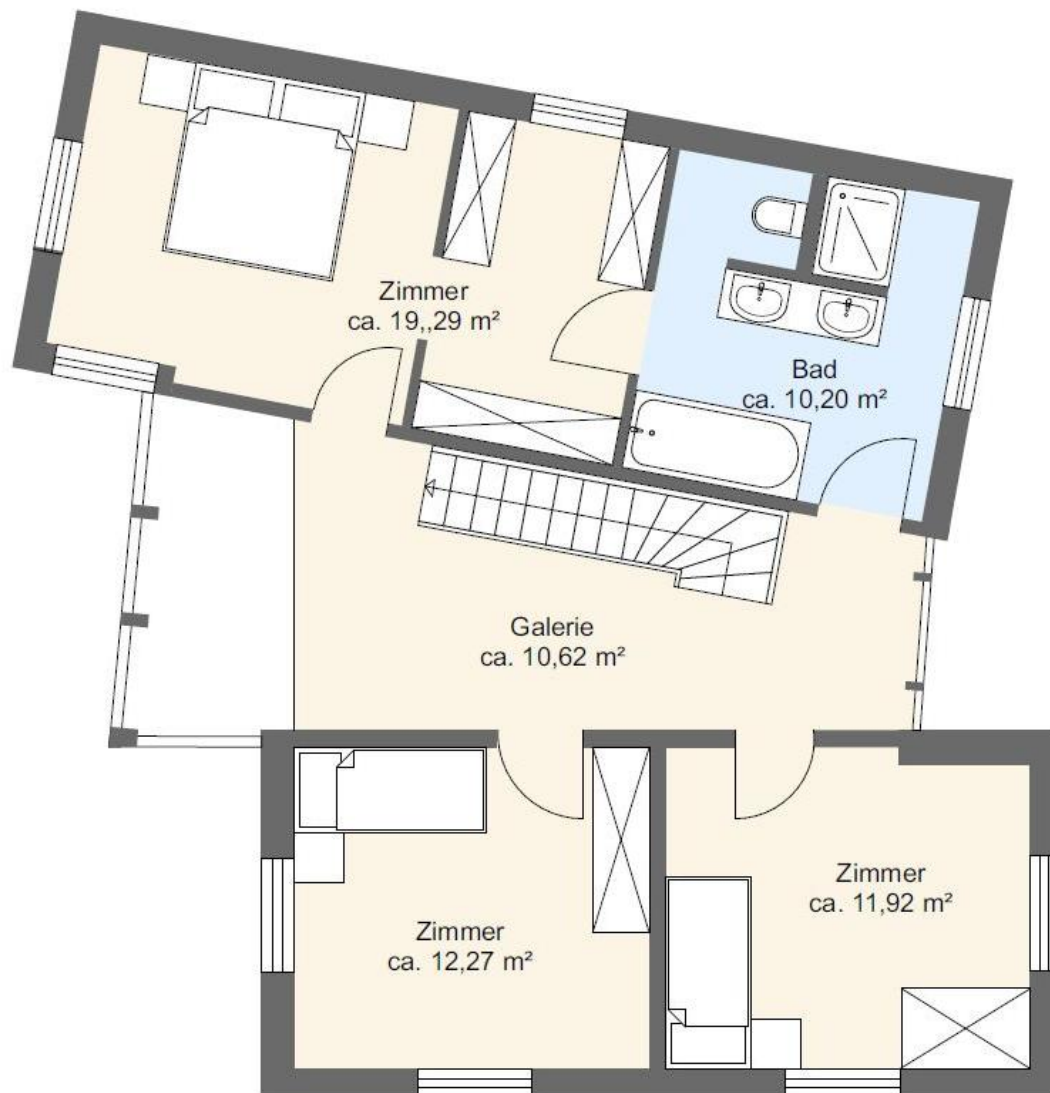








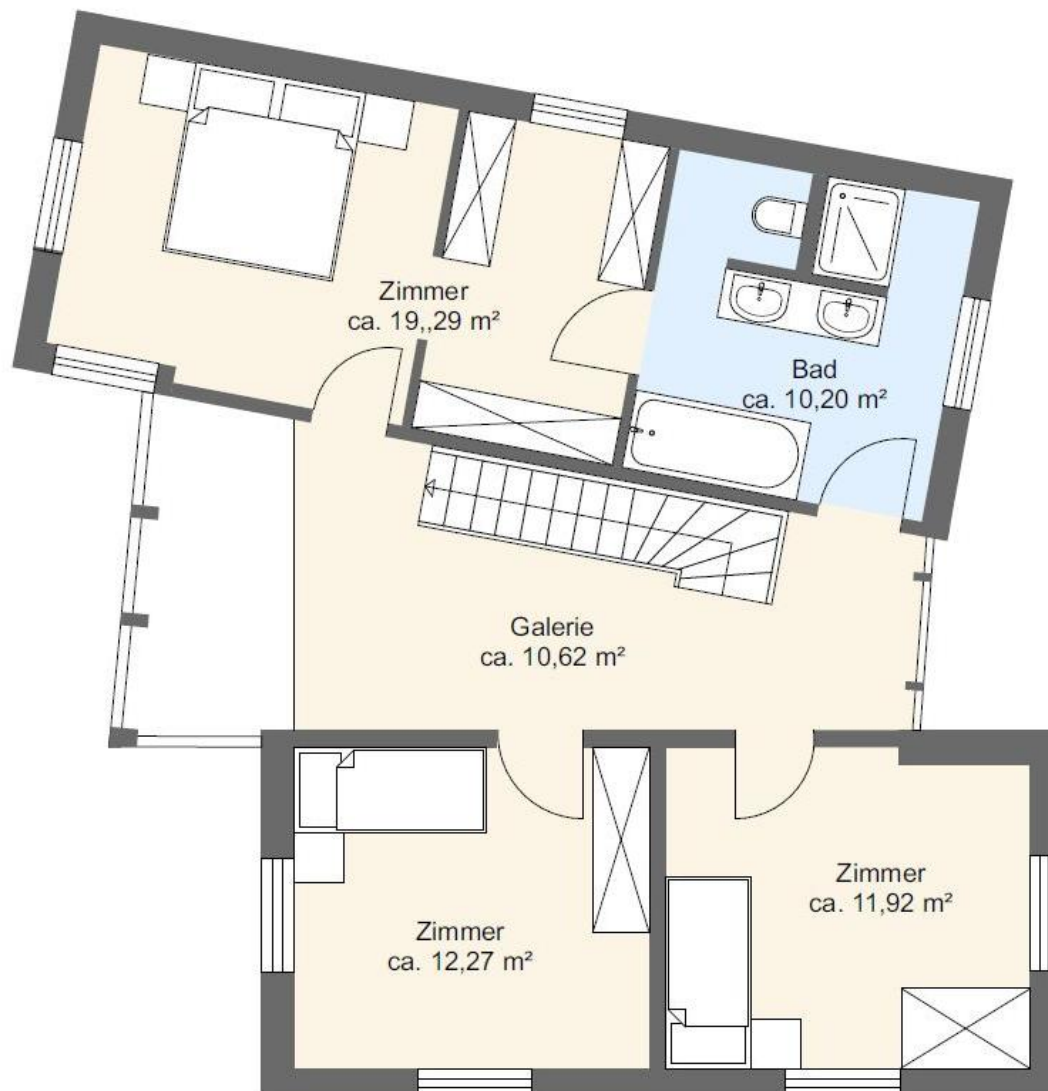
## Grundriss Erdgeschoss:



Der Grundriss ist nicht maßstäblich.  
Die Ausstattung ist exemplarisch und dient nur zur Veranschaulichung. Druck- und Schreibfehler sind vorbehalten.



## Grundriss Obergeschoss:



Der Grundriss ist nicht maßstäblich.  
Die Ausstattung ist exemplarisch und dient nur zur Veranschaulichung. Druck- und Schreibfehler sind vorbehalten.