



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

## **Einfamilienhaus mit Charme auf großzügigem Grundstück**

Waldstraße 39, Höchst



Bei der Liegenschaft handelt es sich um ein gepflegtes Einfamilienhaus, welches sich auf einem Grundstück mit einem Ausmaß von 1.189 m<sup>2</sup> befindet.

## Lage:

Die Liegenschaft befindet sich in einer sehr ruhigen Wohnlage von Höchst. Die umliegende Bebauung besteht aus Einfamilienwohnhäusern. Das Naherholungsgebiet am Alten Rhein befindet sich nur etwa 250 Meter entfernt.

Innerhalb von ca. 15 Gehminuten sind der Kindergarten, sowie die Volksschule erreichbar. Das nächste Lebensmittelgeschäft ist innerhalb von 4 Minuten mit dem Rad zu erreichen.

## Beschreibung:

Das Einfamilienhaus wurde auf einem sehr großzügigen Grundstück im Ausmaß von ca. 1.189 m<sup>2</sup> errichtet. Auf dem Grundstück befindet sich entlang der Nordseite eine kleine Erschließungsstraße, über die der rückwärtige Teil der Liegenschaft erreicht werden kann. Zudem besteht ein Geh- und Fahrrecht für das dahinterliegende Grundstück.

Das Einfamilienhaus erstreckt sich über ein Erd-, sowie ein Obergeschoss. Ebenso gehört eine Garage, sowie ein Carport mit jeweils zwei Stellplätzen zum Objekt dazu. Das Einfamilienhaus wurde laut uns vorliegenden Unterlagen im Jahr 1995 erbaut und im Jahr 2005 durch einen Zubau erweitert. Die Garage, mit zwei darunterliegenden Kellerräumen wurde im Jahr 2009 gebaut.

Durch den überdachten Zugang gelangt man in das Einfamilienhaus, das im Erdgeschoss durch einen großzügigen und offenen Wohnbereich überzeugt. Das Herzstück des hellen Wohnbereichs stellt der zentrale Kachelofen dar. Die L-förmige Küche ist mit einer Schiebetür vom Wohnraum abgetrennt und verfügt neben viel Tageslicht auch über Platz für einen Esstisch. Sowohl von der Küche als auch vom Wohnraum aus gelangt man in den liebevoll angelegten und sehr großzügigen Garten, welcher zum Verweilen und für gemütliche Stunden einlädt.

Im Erdgeschoss befinden sich außerdem ein Gäste-WC, ein Abstellraum, sowie der Technikraum. Über die Treppe gelangt man in das Obergeschoss. In diesem Geschoss befinden sich 5 Zimmer, sowie das großzügige und helle Badezimmer, welches mit einer bodenebenen Dusche, und einer Eckbadewanne ausgestattet ist.

## Raumverzeichnis:

*Die Angaben über die Raummaße und Flächen sind den Planunterlagen entnommen und müssen nicht der tatsächlichen Wohnfläche entsprechen. Diese Angaben sind nur richtungsweisend.*

### **Kellergeschoss:**

Zwei Kellerräume

### **Erdgeschoss:**

Eingangsbereich

Küche/Essen

Wohnen

Heizraum

Abstellraum

Gäste-WC

Stiegenaufgang

### **Obergeschoss:**

Gangbereich

Bad

Elternschlafzimmer

Vier Zimmer

**Wohnnutzfläche ca. 184,4 m<sup>2</sup>**

### **Zubehör:**

Doppelgarage mit Carport

## Kaufpreis :

Der Kaufpreis für die Liegenschaft  
Waldstraße 39 in Höchst beträgt  
lt. vorliegendem Bewertungsgutachten:

**€ 1.390.000,00**

## Nebenkosten:

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

## Belastungen:

Im Grundbuch sind verschiedene Belastungen eingetragen.  
Im Zuge des Verkaufes der Liegenschaft wird das Grundbuch lastenfrei  
gestellt.

## Übernahme:

Der exakte Termin der Übergabe wird im Zuge der Abwicklung  
besprochen.

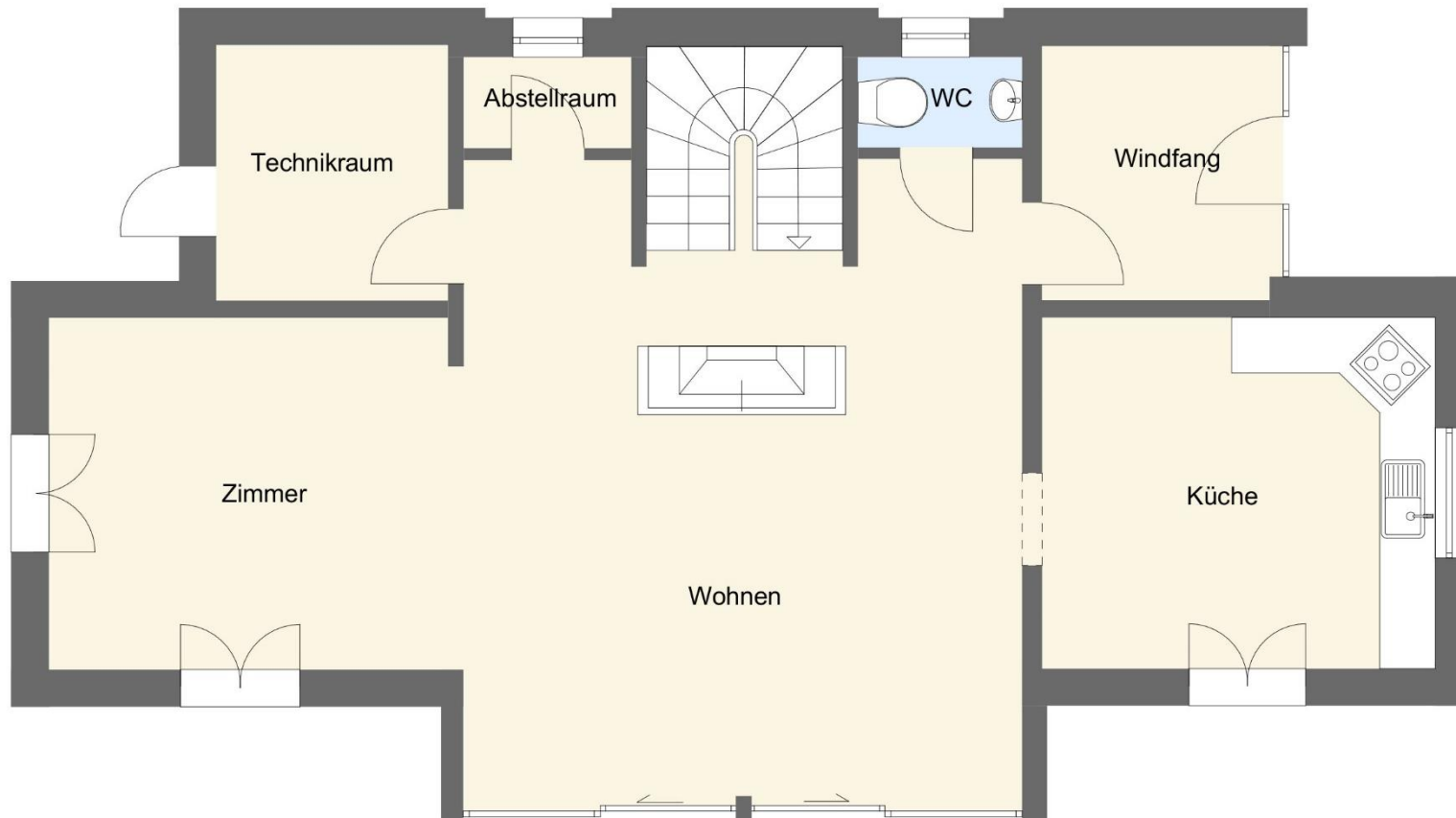
## Anmerkung:

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

Höchst, im Oktober 2023



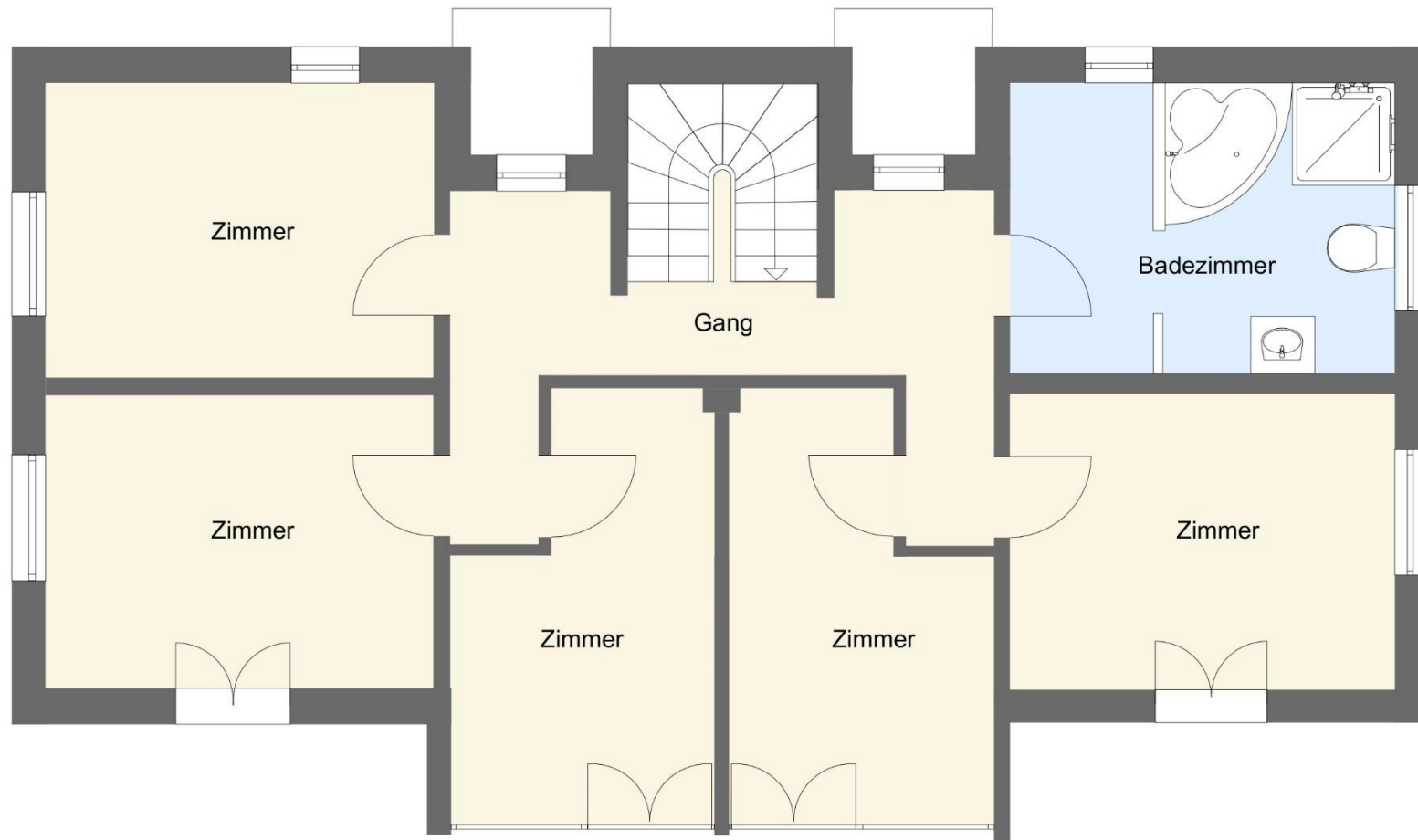
## Grundriss Erdgeschoss:



Der Grundriss ist nicht maßstäblich.

Die Ausstattung der Wohnung ist exemplarisch und dient nur zur Veranschaulichung. Druck- und Schreibfehler sind vorbehalten.

Grundriss Obergeschoss:



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

Bilder:

