**EXPOSÉ**

Referencia O2100170292 · Fecha 18.11.2026



# Landhaus in Ruhelage von Maria Schutz auf 2.309 m² + angrenzendes Grundstück mit 2.321 m²

2641 Schottwien

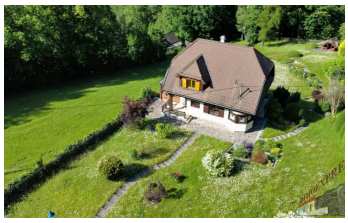
EN VENTA

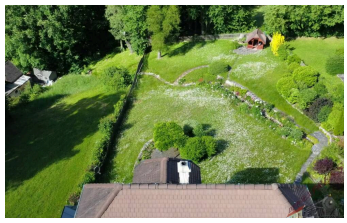
**508.000 €**

| | |
|---|---|
| Superficie | 129 m² |
| Terreno | 4.630 m² |
| Habitaciones | 5 |
| Baños | 2 |
| Año de construcción | 1987 |
| Tipo de inmueble | Casa unifamiliar |
| Oferta | En venta |
| Referencia | O2100170292 |







## DESCRIPCIÓN

In sonniger Aussichtslage, mit einem schönen Ausblick auf das Göstritzbach- Tal, befindet sich dieses Einfamilienhaus, auf einem Grundstück mit ca. 2.309 m² + angrenzendes Grundstück mit 2.321 m².

Das Objekt ist sehr gepflegt, da es vorwiegend als Wochenendhaus genutzt wurde.
Durch den weitläufigen und schön angelegten Garten in Hanglage, fließt ein kleiner Bach.
Die Zentralheizung kann wahlweise mit Holz, Niedertarif-Nachtstrom oder mit normalem Tagstrom betrieben werden.

Highlights:

- Hanglage mit Fernblick
- Wintergarten
- Grundstück mit ca. 2.309 m²
- Sauna
- kleiner Bach
- Garage für 2 PKW

Erdgeschoß:

- Vorraum
- Wintergarten
- Wohn-/ Esszimmer mit Kamin und Ausgang auf die Terrasse
- Küche
- separates WC
- Badezimmer mit Badewanne

Dachgeschoß:

- zentraler Vorraum mit Lesebereich
- zwei Schlafzimmer
- Arbeitszimmer
- geschlossener Balkon
- Badezimmer mit Dusche und WC

Weiters gibt es noch einen kleinen Keller mit Sauna und einen Geräteraum.

LAGE:
Trotz der absoluten Grüngebiet-Ruhelage ist die S6 Autobahn-Auffahrt in nur 2 Minuten erreichbar!
Nur 2 Gehminuten zum Zentrum vom Wallfahrtsort Maria Schutz, am Fuße des Sonnwendstein, in der Nähe vom Semmering.

MIKROLAGE:

- -Ostseitig: Ferienhaus einer Arztfamilie
- -Westseitig: Grünland

- **-Nordseitig: Grünland**
- **-Südseitig: Grünland mit einspuriger Anfahrtsstraße ohne Durchzugsverkehr.**

**ENTFERNUNGEN:**

- **45 Minuten Fahrzeit mit dem PKW: Wien Stadtausfahrt Triester Straße**
- **2 Minuten Fahrzeit mit dem PKW: S6 Ausfahrt Maria Schutz**
- **8 Minuten Fahrzeit mit dem PKW: Parkplatz der Skilifte / MTB-Trail Park am Semmering**
- **3 Minuten Gehzeit zu Fuß: Kirche Maria Schutz / Klosterkrapfen-Kirchenwirt**
- **2 Minuten Gehzeit zu Fuß: Wander-Parkplatz Gebirgsjägersteig auf den Sonnwendstein**

**KAUFPREIS € 508.000,– (mit 4.630 m² Grundstück)**

**KAUFPREIS € 358.000,– (mit 2.309 m² Grundstück)**

**Nebenkosten:**
3,5% Grunderwerbsteuer
3% + 20% Ust. Maklerkosten
1,1% Eintrag im Grundbuch
ca. 1- 2% + 20% Ust. Vertragserrichtungsgebühr beim Vertragserrichter Ihrer Wahl.
Bemessungsgrundlage ist der Kaufpreis.

BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DER NACHWEISPFLICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DES NAMENS, DER ANSCHRIFT UND DER TELEFONNUMMER BEARBEITEN KÖNNEN.

Für die Richtigkeit der Daten wird keine Gewähr übernommen, sie wurden uns vom Verkäufer und der Kommunalbehörde mitgeteilt.
Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung bei diesem oder einem anderen Objekt. Sprechen Sie uns darauf an, wir beraten Sie gerne.

*La descripción completa está disponible en línea (código QR).*

## EQUIPAMIENTO

Trastero · Vistas panorámicas · Obra nueva · Sótano parcial · Totalmente amueblado

## MÁS DETALLES

| | |
|---|---|
| Tipo de calefacción | **Calefacción central** |
| Distrito | **Neunkirchen** |
| Ubicación | **Schottwien** |
| Comisión del comprador | **3 % zzgl. 20% MwSt. vom Gesamtkaufpreis** |
| Superficie habitable | **129,2 m²** |
| Superficie total | **181,08 m²** |
| Superficie de almacén | **6 m²** |
| Superficie adicional | **36 m²** |

## SU CONTACTO

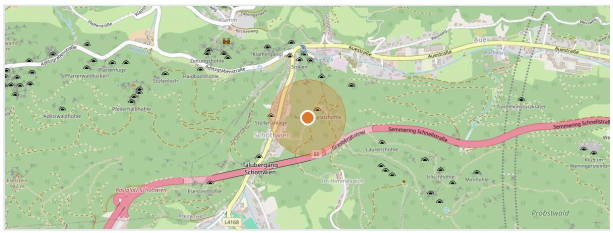


**Ing. Stefan Täubel**
Móvil: +43 677 61 52 99 48
Correo: s.taeubel@immo.express

VER EN LÍNEA

**Immoexpress KG** · Hämmerlegasse 4, 1100 Wien · www.immo.express

## UBICACIÓN



Datos del mapa © colaboradores de OpenStreetMap

Toda la información se basa en datos del propietario o de terceros y se facilita sin garantía. Salvo error, modificaciones y venta o alquiler previos. Este exposé está destinado únicamente al destinatario. Ver en línea: https://immo.express/es/es/?p=350332