

Komfortables Landhaus in der Weltkulturerbe-Region Semmering-Rax



Eckdaten

Wohnfläche:	306,30 m ²
Grundstück:	2.064 m ²

Kosten

Preis:	459.000,00 €
Provision:	3 % + 20 USt



Detailinformationen

Dieses wunderschöne Landhaus befindet sich im Ortszentrum von Kùb, unweit des historischen Postamtes. Die Wohnfläche von rund 306 m² ist auf vier unterschiedlich große Wohneinheiten und ein Büro auf zwei Gebäude aufgeteilt. Damit ergeben sich sowohl für Eigennutzer im Geschäfts- und Privatbereich, als auch für Anleger zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten: gänzliche Eigennutzung für eine Großfamilie, teilweise Eigennutzung und teilweise Vermietung oder gänzliche Vermietung (sowohl touristisch als auch dauerhaft).

Das historische Haupthaus umfasst zwei Wohneinheiten (123,70 m² und 53,30 m²), ein großzügiges Büro mit Teeküche, WC und klimatisierten Technikraum auf insgesamt rund 47 m², einen ca. 30 m² großen, klimatisierten Weinkeller, der ausreichend Platz für Ihre Weinraritäten bietet, und einen überdachten Autoabstellplatz mit E-Tankstelle. Das gesamte Objekt ist stilvoll komplett renoviert. Die Schlaf- und Wohnräume sind klimatisiert. Eine zentrale Wohnraumlüftung und eine zentrale Staubsaugeranlage sind vorbereitet.

Im Eingangsbereich der größeren Wohnung erwartet Sie ein zentraler Vorraum, von dem alle Räume im Erdgeschoß erreichbar sind. Die Küche besticht durch moderne Eleganz und lässt mit innovativer Technik ausgestattet keine Wünsche offen. Genießen Sie auf optimale 6°C temperiertes und mit feinperliger Kohlensäure versetztes Wasser direkt aus dem Wasserhahn oder entnehmen Sie kochend heißes Wasser für Ihren Tee direkt aus der Wasserarmatur. Wer einmal die Vorteile dieser Annehmlichkeiten kennengelernt hat, wird nicht mehr darauf verzichten wollen. Der große Wohnsalon bietet mit dem behaglichen Schwedenofen eine gemütliche Wohnatmosphäre. Das große Badezimmer ist stilvoll mit Doppelwaschtisch, Dusche, Badewanne, Bidet und WC ausgestattet. Ein zusätzliches Zimmer und ein Gäste-WC komplettieren das Raumangebot im Erdgeschoß. Über eine Holzstiege gelangen Sie in das Dachgeschoss, wo sich insgesamt drei Schlafzimmer befinden.

Die kleinere Wohnung befindet sich in einem separat zugänglichen Teil des Dachgeschoßes und besteht aus zwei Zimmern (wobei ein Zimmer auch als Küche umgebaut werden kann) und einem exklusiv ausgestatteten Badezimmer mit Sauna, Whirlpool, Dampfdusche, WC, Bidet und Urinal.

Im Nebengebäude befinden sich im Untergeschoß eine Doppelgarage, die Heizungsanlage, die Haustechnik und eine Waschküche. Darüber befinden sich zwei kleine Ferienwohnungen (48,30 m² und 33,50 m²), von denen eine vermietet ist. Dieses Mietverhältnis kann allerdings kurzfristig aufgelöst werden, wenn das gewünscht wird. Beide Wohnungen verfügen über einen separaten Eingang und eine eigene Terrasse.

Der liebevoll angelegte Garten mit Altbaumbestand bietet Ihnen ein ruhiges, grünes Refugium zum Entspannen und Genießen. Der idyllische Sitzplatz am Beginn eines kleinen Bachlaufes lädt zum Verweilen und Krafttanken nach einem weitläufigen Spaziergang bzw. einer Wanderung ein. Dabei können Sie den traumhaften Ausblick auf die umliegende Bergwelt genießen. Die vielfältige Bepflanzung des Gartens mit Büschen und Stauden wurde sehr abwechslungsreich gestaltet. Dennoch bleibt noch genügend Platz zum Spielen für Ihre Kinder bzw. um Ihr eigenes Gemüse anzubauen. Drei kleine Gartenhäuser aus Holz bieten Stauraum für Gartenutensilien und Fahrräder.

In unmittelbarer Umgebung eröffnen sich zahlreiche Möglichkeiten für Naturliebhaber als auch für Sportbegeisterte. Die Wandergebiete Rax, Schneeberg und Semmering liegen vor der Tür und lassen sich auf unzähligen Wanderwegen erkunden. Kletterbegeisterte finden auf der Rax teilweise sehr anspruchsvolle Klettersteige bzw. -wände. Golfspieler können am ältesten und traditionsreichsten Golfplatz Österreichs am Semmering abschlagen. Der nahegelegene Zauberberg ist in kürzester Zeit erreichbar und verspricht unvergessliches Schivergnügen im Winter.

Aber auch Kulturinteressierte kommen nicht zu kurz: Der Kultur.Sommer.Semmering verwandelt das Südbahnhotel am Semmering in eine Bühne mit atemberaubenden historischen Flair und die Festspiele Reichenau im Sommerfrische-Kurort Reichenau an der Rax sind weit über die Grenzen der Region bekannt.

Küb gehört zur Gemeinde Payerbach und liegt in der Weltkulturerbe-Region Semmering-Rax. Mit Rax, Semmering und Schneeberg in unmittelbarer Nähe zählt diese Region zum Naherholungsgebiet Wiens und ist ein wahres Paradies für Wanderer und Bergsteiger. Man findet in der einzigartigen alpinen Landschaft am Fuße der Schwarza schöne Wege für bequemes Wandern sowie eindrucksvolle Routen bis hinauf auf die Bergspitzen. Jegliche Infrastruktur wie Kindergärten, Volksschule, Neue Mittelschule, Ärzte, Nahversorgung, Banken, Gasthäuser, Freibad und diverse Sportmöglichkeiten befinden sich im Ort.

Küb verfügt über eine sehr gute Verkehrsanbindung durch den S6-Anschluss Gloggnitz und die Südbahn ab Bahnhof Payerbach/Reichenau. In beiden Fällen sind Sie in ca. einer Stunde in Wien.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin! Ich spreche gerne mit Ihnen über Ihre Ideen.













