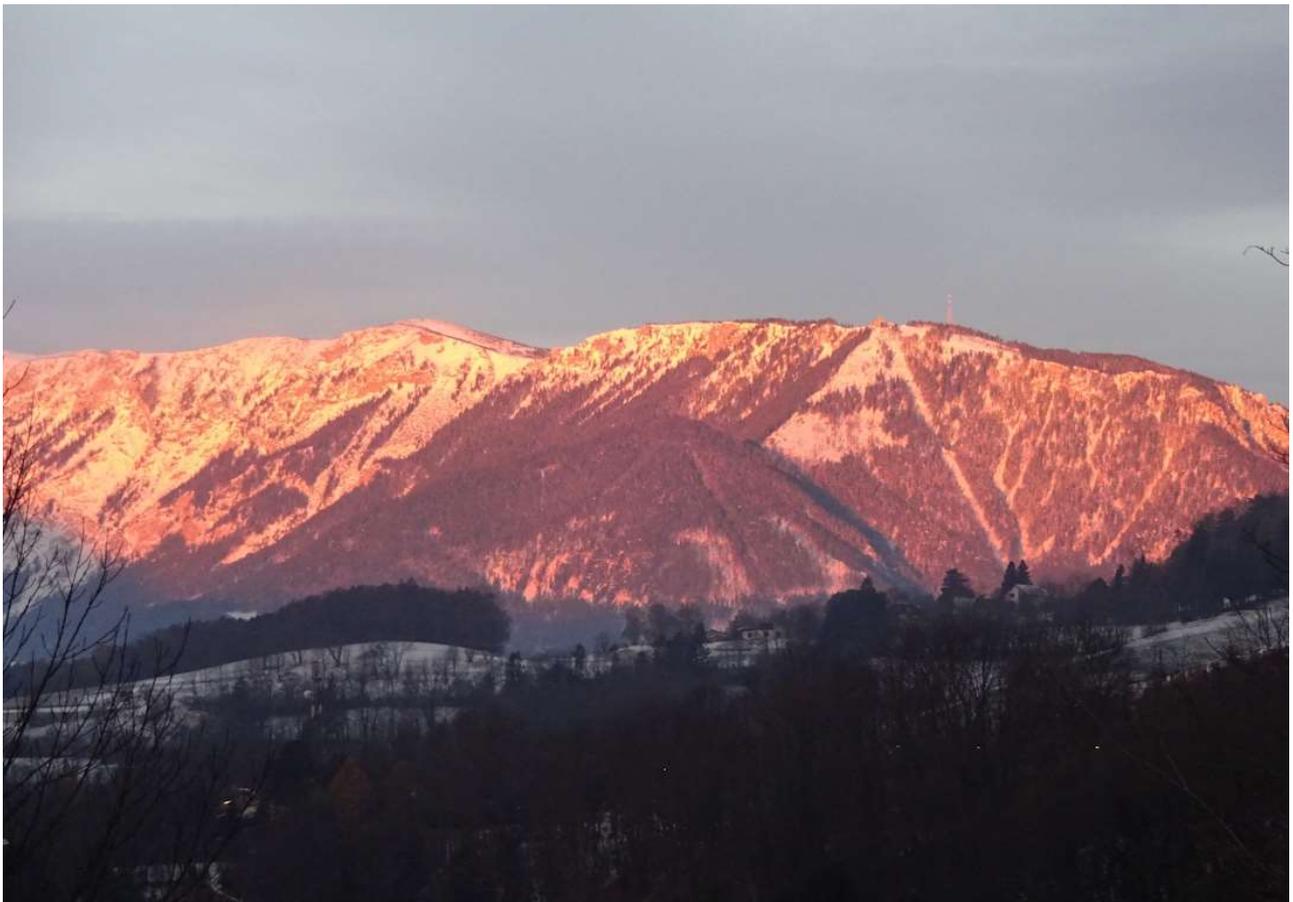


Charmante Jahrhundertwendevilla mit traumhaften Panoramablick auf die Rax



Eckdaten

Wohnfläche:	ca. 197 m ²
Grundstücksgröße:	ca. 785 m ²

Kosten

Kaufpreis:	395.000,00 €
Provision:	3 % + MWSt

Detailinformationen

Mitten in der Weltkulturerbe-Region Semmering-Rax können Sie die alte Tradition der Sommerfrische fernab von Hektik und Stress wieder aufleben lassen. Hier, wo schon die österreichische Kaiserfamilie ihre Sommer verbrachte und große österreichische Literaten wie Arthur Schnitzler und Peter Altenberg Inspiration fanden, finden Sie eine perfekte Wohnqualität: vielseitige Sport- und Erholungsmöglichkeiten in intakter Natur und gesunder Luft, ein attraktives Kulturprogramm und eine hervorragende Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz.

Diese charmante Villa befindet sich in bester Wohnlage von Payerbach an einem Südhang und zeichnet sich unter anderem durch die einzigartige Lage mit grandiosen Panoramablick auf die Rax aus.

Die Wohnnutzfläche von rund 200 m² ist auf zwei getrennte Wohneinheiten 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).

Eine Loggia mit großer Fensterfront bietet einen einladenden Eingangsbereich, der vielleicht auch bald zu einem Ihrer Lieblingsplätze wird. Die hohen Räumlichkeiten der Villa geben allesamt einen einzigartigen Blick in die traumhafte Natur frei. Die Wohnräume verfügen über gediegene Parkettböden, die für Wärme & Behaglichkeit sorgen. Obwohl die Villa laufend instandgehalten wurde, bedarf die technische Ausstattung natürlich einer Modernisierung, um wieder auf den neuesten Stand zu sein.

Der große Garten bietet ausreichend Fläche für eine Poolanlage oder einen großzügigen Outdoor-Bereich zum Entspannen und Genießen. Dabei können Sie den traumhaften Ausblick auf die umliegende Bergwelt genießen. Ihr Immunsystem und Ihre Psyche profitieren von der frischen Waldluft, die erwiesenermaßen die Stimmung hebt und die Entspannung fördert. Am Abend genießen Sie den Sonnenuntergang mit einem Glas Wein. Nichts hindert Ihrem Blick zu schweifen, während die Seele baumeln darf. Die sonnige Lage erlaubt Hobbygärtnern und Selbstversorgern, sich selbst zu verwirklichen.

Ihr Auto können Sie bequem im großen Holzschuppen parken, der natürlich auch genügend Platz für Gartengeräte oder Fahrräder bietet.

Ihr neues Zuhause ist der ideale Ausgangspunkt für viele Freizeitaktivitäten. In unmittelbarer Umgebung eröffnen sich zahlreiche Möglichkeiten für Naturliebhaber als auch für Sportbegeisterte. Direkt vor der Haustüre lassen sich die Wandergebiete Rax, Schneeberg und Semmering auf unzähligen Wanderwegen erkunden. Sie finden in der einzigartigen alpinen Landschaft schöne Wege für bequemes Wandern entlang der

Schwarza sowie eindrucksvolle Routen bis hinauf auf die Bergspitzen. Kletterbegeisterte finden auf der Rax teilweise sehr anspruchsvolle Klettersteige bzw. -wände. Golfspieler können am ältesten und traditionsreichsten Golfplatz Österreichs am Semmering abschlagen. Geübte Rad-Sportler und solche, die es noch werden wollen, kommen auf den zahlreichen Bike-Strecken in allen Schwierigkeitsgraden des Bikeparks Semmering und der Wexl Trails in St. Corona auf ihre Kosten. Unvergessliches Skivergnügen sowie Rodelspaß auf zwei Naturrodelbahnen im Winter versprechen die Skiregion Zauberberg und Stuhleck.

Aber auch Kulturinteressierte kommen nicht zu kurz: Ein neues ganzjähriges Kulturprogramm verwandelt das Südbahnhotel in eine Bühne mit atemberaubendem historischem Flair. Der Kultur.Sommer.Semmering im Panhans und die Festspiele Reichenau sind weit über die Grenzen der Region bekannt. Das breitgefächerte Angebot an Sport und Kultur im Winter als auch im Sommer machen diese Immobilie somit zum Ganzjahresdomizil.

Payerbach 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. Jegliche Infrastruktur wie Kindergärten, Volksschule, Neue Mittelschule, Ärzte, Nahversorgung, Gasthäuser, Tennisplätze, ein öffentliches Freibad und diverse Sportmöglichkeiten befinden sich im Ort.

Payerbach 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 und lassen Sie sich vom Charme dieser außergewöhnlichen Liegenschaft verzaubern!

