

## Exklusiver Wohntraum am Fuße der Rax. Schlüsselfertiger Erstbezug mit zwei großen Dachterrassen!



### Eckdaten

Wohnfläche: 93,58 m<sup>2</sup>

Dachterrassen: ca. 76 m<sup>2</sup>

### Kosten

Kaufpreis: 399.000,00 €

Provision: 3 % + MWSt



## Detailinformationen

---

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

Mit rund 94 m<sup>2</sup> Wohnfläche und zwei je rund 38 m<sup>2</sup> großen Dachterrassen bietet diese schlüsselfertige Eigentumswohnung alles, was das Herz begehrt. Die moderne, loftartige Raumaufteilung schafft einen angenehmen, offenen und luxuriösen Wohnkomfort. Die Ausstattung ist stilvoll und von erstklassiger Qualität. Eichenparkett in allen Wohnräumen und großformatiges Feinsteinzeug im Bad und WC sorgen für zeitlos elegante Wohlfühlatmosphäre. Egal ob Sie die Wohnung als Feriendomizil oder als Hauptwohnsitz nutzen wollen, Sie werden sich auf Anhieb wohlfühlen!

Sie betreten die Wohnung über die ostseitige Terrasse und stehen gleich in dem rund 69 m<sup>2</sup> großen Wohnsalon mit offener Wohnküche. Die Raumhöhe von bis zu 3,6 m unterstreicht den großzügigen, loftartigen Charakter. Elektrische Außenjalousien lassen Sie auch im Sommer cool bleiben. Für wohlige Wärme an kalten Tagen sorgt die Fußbodenheizung in Verbindung mit der Luft-Wasserwärmepumpe. Die Küche besticht durch moderne Eleganz. Mit innovativer Technik ausgestattet lässt sie keine Wünsche offen.

Rechter Hand befindet sich das Badezimmer mit Doppelwaschtisch, Dusche und Badewanne und das Schlafzimmer. Ein separates WC und ein Abstellraum komplettieren das Raumangebot.

Ein Highlight bilden die beiden großzügigen Dachterrassen, die mit einer Größe von jeweils rund 38 m<sup>2</sup> genügend Platz für diverse Freizeitaktivitäten bieten. Tagsüber können Sie hier reichlich Sonne tanken. Am Abend genießen Sie lauschige Stunden zu zweit mit einem Glas Wein. Natürlich bieten die Terrassen auch ein gemütliches Ambiente für schöne Stunden im Freien mit Freunden. Hobbygärtner können hier ihre Gartenträume verwirklichen.

Die zentrumsnahe Lage bietet eine sehr gute Nahversorgung. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs erreichen Sie fußläufig. Nur wenige Minuten entfernt finden Sie einen kleinen Selbstversorgermarkt, einen Fleischhauer, einen Bäcker, ein öffentliches Schwimmbad, Tennisplätze, Arzt und Apotheke. Konditorei und Gasthaus sind nur einen

Katzensprung entfernt. Der Bahnhof ist fußläufig in ca. 5 Minuten erreichbar und bietet eine optimale öffentliche Verkehrsanbindung nach Wien.

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 Ihr Wohntraum wird Realität!

Bei den Innenraumfotos handelt es sich um Beispielfotos!







