

## Exklusiver Wohntraum am Fuße der Rax. Schlüsselfertige Doppelhaushälfte in sonniger Lage!

---



### Eckdaten

|             |                        |
|-------------|------------------------|
| Wohnfläche: | 126,46 m <sup>2</sup>  |
| Grundstück: | ca. 450 m <sup>2</sup> |

### Kosten

|            |              |
|------------|--------------|
| Kaufpreis: | 550.000,00 € |
| 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 126 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet Ihr neues Zuhause alles, was das Herz begehrt. Die durchdachte und moderne Raumaufteilung schafft einen angenehmen, offenen und luxuriösen Wohnkomfort. Die Ausstattung ist stilvoll und von erstklassiger Qualität. Eichenparkett in allen Wohnräumen und großformatiges Feinsteinzeug in der Küche, im Vorraum und in den Bädern sorgen für zeitlos elegante Wohlfühlatmosphäre. Egal ob Sie die Wohnung als Feriendomizil oder als Hauptwohnsitz nutzen wollen, Sie werden sich auf Anhieb wohlfühlen!

Im Eingangsbereich erwartet Sie ein zentraler Vorraum, von dem Sie linker Hand in das Gästezimmer mit eigenem Badezimmer und WC und das Büro gelangen. Rechter Hand befindet sich ein separates Gäste-WC.

Geradeaus betreten Sie den rund 54 m<sup>2</sup> großen Wohnsalon mit offener Wohnküche, der mit einer bodentiefen, über die komplette Südseite reichenden Fensterfront und einer Raumhöhe von 2,80 m eine helle und großzügige Wohnatmosphäre bietet. Elektrische Außenjalousien und eine Klimaanlage 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. 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.

Über den Wohnsalon gelangen Sie in das Bad En Suite, einer Kombination aus Schlafzimmer und Badezimmer. Durch zwei Terrassentüren gelangt viel Licht und Luft in den Raum, sodass eine freundliche und lichtdurchflutete Wohnatmosphäre entsteht. Der luxuriöse Nassbereich mit Walk-In-Dusche, freistehender Badewanne, Waschtisch, Bidet und WC wird zur täglichen Wohlfühloase. Die hochwertige Sanitärausstattung sorgt für die feine Linie.

Die großzügige Süd-Terrasse ist sowohl vom Wohnsalon als auch vom Master-Bedroom begehbar. Tagsüber können Sie hier reichlich Sonne tanken. Am Abend genießen Sie lauschige Stunden zu zweit mit einem Glas Wein. Natürlich bietet die Terrasse auch ein gemütliches Ambiente für schöne Stunden im Freien mit Freunden. Der Natursteincharakter der Terrassenplatten verleiht diesem Ort eine besondere Note.

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.





