

Attraktives Eigenheim und Praxis unter einem Dach – naturnahes Wohnen und Arbeiten in zentraler Lage von Payerbach



Eckdaten

Wohnfläche:	ca. 230 m ²
Grundstück:	ca. 812 m ²

Kosten

Kaufpreis:	333.000,00 €
Provision:	3 % + MWSt



Detailinformationen

Diese gepflegte Liegenschaft befindet sich in attraktiver Wohnlage von Payerbach und bietet sowohl für Eigennutzer im Geschäfts- und Privatbereich als auch für Anleger zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten: Ob Familiensitz, gewerbliche Nutzung, eine Kombination aus beidem (mit Ordination, Anwaltsbüro oder Steuerberatungskanzlei), teilweise oder gänzliche Vermietung (sowohl touristisch als auch dauerhaft) etc., der Kreativität der zukünftigen Eigentümer sind fast keine Grenzen gesetzt.

Das Wohnhaus wurde laufend instandgehalten und nach einer Modernisierung können Sie hier Ihren Wohn- bzw. Geschäftstraum realisieren. Das Erdgeschoß wird derzeit als Ordination genutzt. Die Ordinationsräumlichkeiten sind ebenerdig mit barrierefreiem Zugang. Auf rund 143 Quadratmetern erwarten Sie hier ein großzügiger Wartebereich, ein Rezeptionsbereich, ein Ordinationsraum sowie ein großer Behandlungsraum. Ein WC, eine voll ausgestattete Küche und ein Abstellraum komplettieren das Raumangebot im Erdgeschoß. Die Ordination kann natürlich auch in ein Büro bzw. ein oder zwei Wohneinheiten umgebaut werden.

Über wenige Stufen gelangen Sie in das Obergeschoß mit einer rund 87 m² großen Wohnung, wo Sie vier Zimmer, ein Badezimmer, ein WC und eine ca. 31 m² große Terrasse erwarten.

Im naturnahen Garten finden Sie von neugierigen Blicken geschützt genug Platz zum Entspannen und Genießen bzw. zum Spielen für Ihre Kinder. Hobbygärtner und Selbstversorger können hier ihre Gartenträume verwirklichen. Das angrenzende Waldstück spendet Schatten und schafft auch an heißen Tagen ein angenehmes Klima.

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, Ärzte und Apotheke. Konditorei und Gasthaus sind nur einen Katzensprung entfernt. Der Bahnhof ist fußläufig in ca. 10 Minuten erreichbar und bietet eine optimale öffentliche Verkehrsanbindung nach Wien.

Familien finden in Payerbach eine ideale Lebensqualität: Kindergarten, Volksschule und Mittelschule können im Ort besucht werden.

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 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.











