SELFIMMO

Zwei Häuser mit Pool und Fernblick auf 1.887 m² in Forchtenstein

220 m² • 1963 • Einfamilienhaus

Haus • 7212 Forchtenstein

ObjektNr.: 279

698.000 €



SELFIMMO

Daten im Überblick

PLZ	**7212**
Ort	**Forchtenstein**
Wohnfläche	**220 m²**
Baujahr	**1963**
Zimmeranzahl	**9**
Grundfläche	**1887 m²**
Zustand	**Sehr gut/Gut**
Böden	**Fliesen, Laminat**
Heizung	**Holzofen-/Hackschnitzelheizung, Zentralheizung, Kachelofen, Elektro-/Infrarotheizung**
Verfügbarkeit	**Nach Vereinbarung**
Balkon	**Ja**
Terrasse	**Ja**
Garten	**Ja**
Verkaufspreis	**698.000 €**

Ausstattung

- Keller
- Garage
- Freiparkplatz
- Einbauküche

• Abstellraum

Energiekennzahlen

HWB	**209,8 kWh/(m²·a)**
HWB-Klasse	**F**
fGEE	**2,49**
fGEE-Klasse	**D**

HWB-Klasse

A++	A+	A	B	C	D	E	**F**	G

fGEE-Klasse

A++	A+	A	B	C	**D**	E	F	G

Beschreibung

In einer ruhigen Sackgasse in Forchtenstein stehen auf 1.887 m² Grund zwei gemauerte Wohnhäuser. Hinter dem Grundstück beginnen Wald und Wiesen, nach vorne reicht der Blick bei klarer Sicht bis zum Neusiedler See, und von Haus 2 sieht man direkt auf die Burg Forchtenstein.

Haus 1 ist das Haupthaus mit rund 120 m² Wohnfläche. Es stammt aus etwa 1963, wurde 2024 modernisiert und 2025 erweitert, die Garage gleich mit. Im Erdgeschoss liegen die Küche mit Essplatz, das große Wohnzimmer mit Fernblick, ein kleineres Wohn- oder Arbeitszimmer, zwei weitere Zimmer und ein Bad mit Fenster, Wanne und Dusche. Das Obergeschoss ist ein eigener Elternbereich: Schlafzimmer mit Balkon, begehbarer Schrankraum, ein zweites Bad und ein Zimmer für Hobby, Sport oder Stauraum. Darunter liegen rund 75 m² Keller mit Heizraum, Waschküche, Holzlager und eigenem Ausgang in den Garten.

Haus 2 eignet sich als Gästehaus, Büro, Atelier oder als eigene Wohnung für die zweite Generation. Es hat eine Wohnküche mit Ausgang auf die Terrasse, ein Wohnzimmer mit Kaminofen, ein weiteres Zimmer, ein Duschbad und ein separates WC.

Der Garten ist von außen nicht einsehbar. Pool, zwei Terrassen, Gartenhaus und Wasseranschluss sind da, dazu viel Platz für Hoch- und Blumenbeete. Die Doppelgarage mit rund 78 m² fasst zwei Autos, beim zweiten Haus steht eine weitere kleine Garage, und auf dem Grundstück gibt es zusätzliche Stellplätze.

Zusammen: rund 220 m² Wohnfläche, 295 m² Nutzfläche, 9 Zimmer, 3 Bäder und 3 WCs.

Lage

Die Waldgasse in Forchtenstein besticht durch ihre idyllische Lage am Fuße des Rosaliengebirges und vermittelt das Gefühl, mitten in der Natur zu wohnen, ohne auf die Annehmlichkeiten des Alltags verzichten zu müssen. Der charmante Ort ist geprägt von seiner historischen Burg, die das Ortsbild

prägt und zum Innehalten einlädt, während die umliegenden Wälder und grünen Hügel Erholungssuchenden ein Paradies bieten.

Alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Lebens wie Nahversorger, Bäckerei und Gasthäuser sind fußläufig erreichbar. Kindergarten und Schule befinden sich direkt im Ort, was die Lage besonders für Familien attraktiv macht. Die Anbindung an die Bezirkshauptstadt Mattersburg ist ausgezeichnet und sorgt dafür, dass Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und weitere Dienstleistungen nur wenige Autominuten entfernt liegen. Darüber hinaus sind Eisenstadt, Wiener Neustadt und sogar Wien durch die gut ausgebaute Infrastruktur bequem zu erreichen. Für Freizeitaktivitäten locken zahlreiche Wander- und Radwege in unmittelbarer Nähe, die zu ausgedehnten Ausflügen ins Grüne einladen.

Hier lässt es sich entspannt und naturnah leben, verbunden mit dem besonderen Flair eines traditionsreichen Burgenland-Dorfes und der Sicherheit, alle Dinge des täglichen Lebens in unmittelbarer Umgebung vorzufinden.

Sonstiges

Haus 1 wird über eine Holzzentralheizung beheizt, das Warmwasser bereitet eine Wärmepumpe. Haus 2 heizt mit Kaminofen und elektrischer Zusatzheizung. Energieausweis: HWB 209,8 kWh/m²a, fGEE 2,49, gültig bis 29.05.2035.

Impressionen









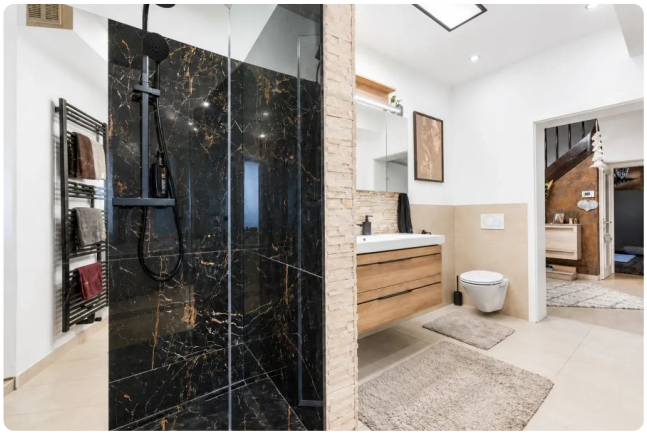














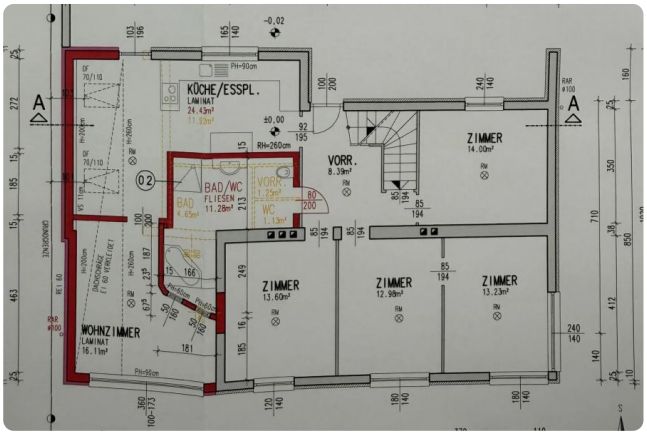


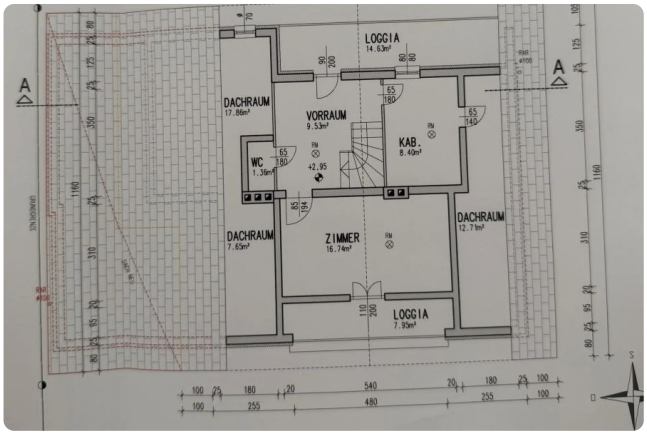


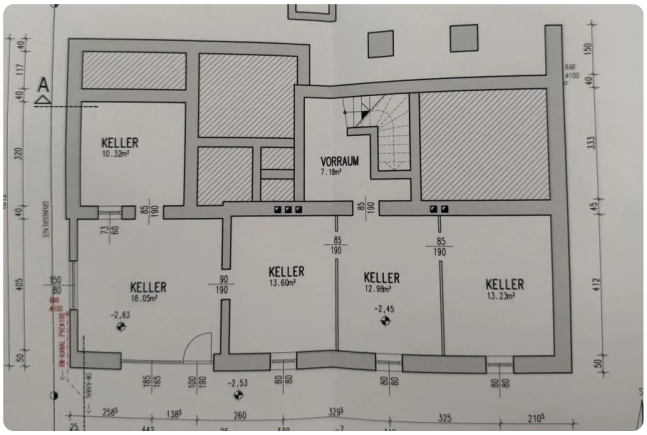


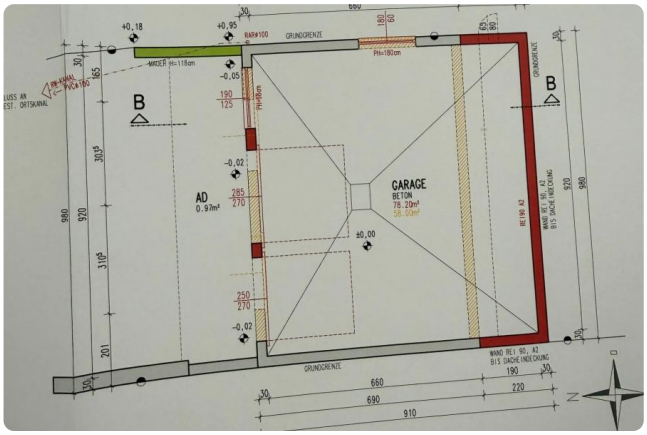





KÜCHE/ESSPL.
LAMINAT
24.43m²
11.32m²
ZIMMER
14.00m²
VORR.
8.39m²
BAD/WC
FLIESEN
11.28m²
BAD
9.63m²
VORR.
1.25m²
WC
1.13m²
ZIMMER
13.60m²
ZIMMER
12.99m²
ZIMMER
13.23m²
WOHNZIMMER
LAMINAT
16.11m²


LOGGIA
14.63m²
DACHRAUM
17.98m²
VORRAUM
9.53m²
KAB.
8.40m²
WC
1.38m²
DACHRAUM
7.65m²
ZIMMER
16.74m²
DACHRAUM
12.71m²
LOGGIA
7.93m²


KELLER
10.32m²
VORRAUM
7.18m²
KELLER
18.05m²
KELLER
13.60m²
KELLER
12.99m²
KELLER
13.23m²


AD
0.97m²
GARAGE
BETON
78.20m²

SELFIMMO

Finanzierung

Unverbindliche Beispielrechnung zur möglichen monatlichen Kreditrate für diese Immobilie.

IN PARTNERSCHAFT MIT
KREDIT ANGEBOT
VERGLEICH, ANALYSE & ABSICHERUNG

Kaufpreis	**698.000 €**
Kaufnebenkosten (ca. 10,9 %)	**76.082 €**
Grunderwerbsteuer (3,5 %)	24.430 €
Grundbucheintragung (1,1 %)	7.678 €
Vertragserrichtung / Notar (1,5 %)	10.470 €
Maklerprovision inkl. USt (3,6 %)	25.128 €
Pfandrechtseintragung (1,2 %)	8.376 €
Gesamtkosten	**774.082 €**

Beispielrechnung bei fixem Sollzins 3,5 % p. a. und 35 Jahren Laufzeit, für zwei Eigenkapital-Szenarien:

Szenario	20 % Eigenkapital	50 % Eigenkapital
Eigenkapital	**154.816 €**	**387.041 €**
Kreditbetrag (Fremdkapital)	**619.266 €**	**387.041 €**
Voraussichtliche monatliche Rate	**2.559 €**	**1.600 €**

Unverbindliche Beispielrechnung, kein Angebot und keine Finanzierungszusage. Berechnet mit fixem Sollzins 3,5 % p. a., 35 Jahren Laufzeit und rund 10,9 % pauschalen Kaufnebenkosten, ohne Berücksichtigung von Spesen und individueller Bonität. Die tatsächlichen Konditionen hängen von Bank, Bonität und Objekt ab. Erstellt in Partnerschaft mit unserem Finanzierungspartner kredit-angebot.at.

Ihr Ansprechpartner

SELFIMMO

WATEK Homes GmbH

Hofau 7

4650 Lambach, Österreich

Tel.: +43 7245 27699

E-Mail: office@selfimmo.at

Web: selfimmo.at

Firmenbuch FN 652233 t, Landesgericht Wels

Alle Angaben beruhen auf Informationen des Verkäufers. Für deren Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Gewähr übernommen. Dieses Exposé ist unverbindlich und ersetzt keinen Kaufvertrag. Zwischenverkauf vorbehalten.