

## Idyllisches Landhaus mit umschlossenen Innenhof und großem Garten sowie tollen Nebengebäuden



**Objektnummer: 960/67637**  
**Eine Immobilie von s REAL**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3812 Groß-Siegharts
<b>Baujahr:</b>	1960
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	110,00 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	3
<b>Garten:</b>	1.043,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>G</b> 298,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 2,80
<b>Kaufpreis:</b>	149.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Heiko Mlejnek

s REAL - Zwettl  
Sparkassenplatz 1/1/1  
3910 Zwettl

T +43 (0)5 0100 - 26234



Mitglied des  
immobilienring.at









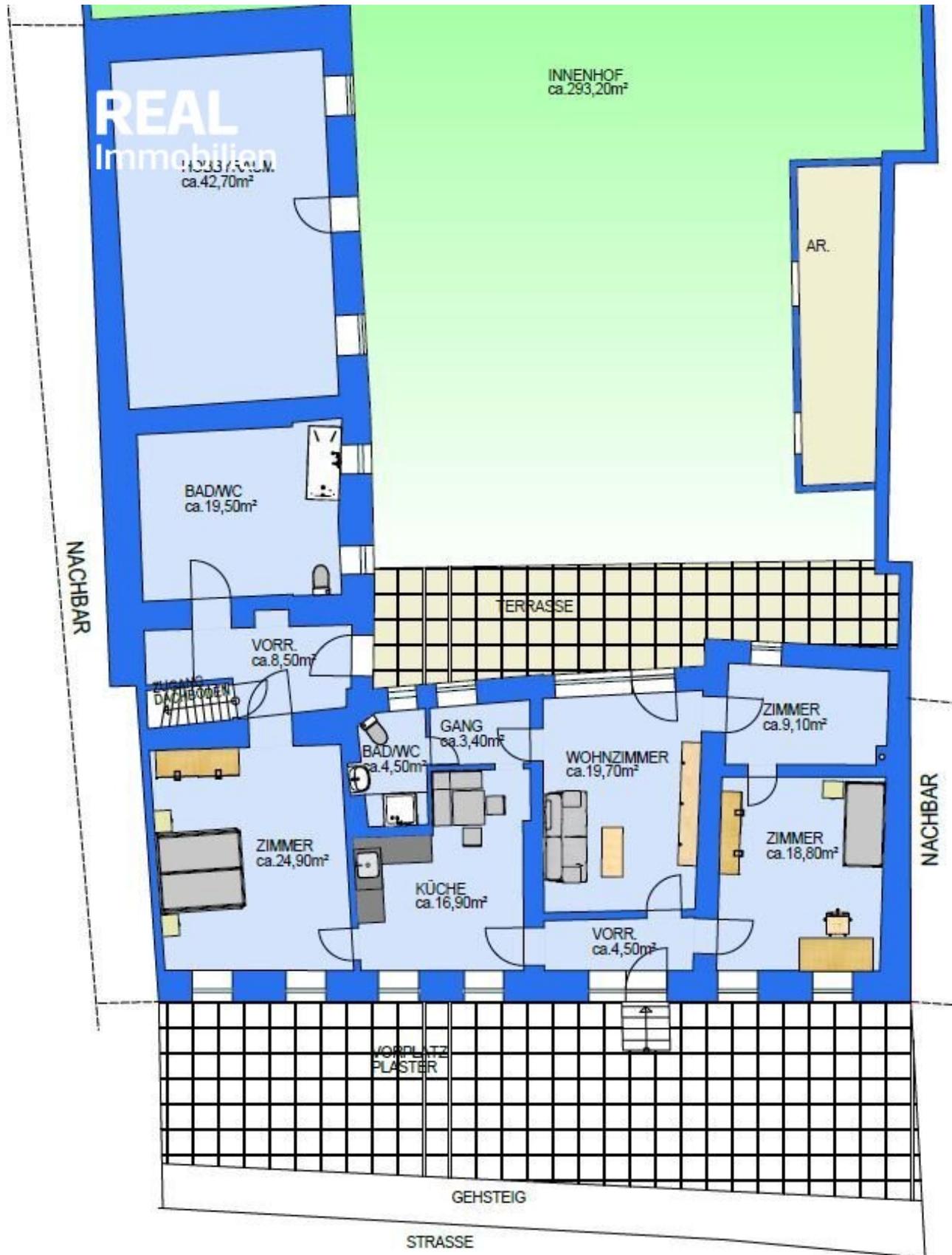












## ERDGESCHOSS

vereinfachte planische Darstellung.



Mitglied des  
immobilienring.at

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in der malerischen, kleinen Ortschaft Ellends nahe der Stadtgemeinde Groß-Siegharts. Dieses charmante Bauernhaus wurde auf einem 1.783 m<sup>2</sup> großen Grundstück im Jahr 1960 erbaut und bietet Ihnen die reinste Erholung für Körper und Geist. Die zugehörige Stadtgemeinde Groß Siegharts ist in nur knapp 4 Minuten mit dem Auto erreichbar. In Groß Siegharts stehen Ihnen sämtliche Infrastrukturen, Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Apotheke, Post, Tierärzte, Banken sowie Gastronomiestätten einer Stadtgemeinde zur Verfügung. Die Verkehrsanbindung nach Wien erfolgt über den nächstgelegenen Bahnhof der sich nur rund 8 km (= Göpfritz an der Wild) entfernt befindet.

Dieses Haus ist perfekt für Familien oder auch Paare, die den Komfort und die Ruhe eines Eigenheims in einer ländlichen Umgebung suchen. Mit mehreren gepflasterten PKW-Stellplätzen sowie dem wunderschönen, umschlossenen Innenhof bietet dieses Haus genügend Platz für Ihre Familie und Ihre Hobbies. Sie können gern ohne fremde Blicke in Ihrem Innenhof (ca. 293 m<sup>2</sup>) oder auf der schönen Terrasse den Griller anschmeißen und mit Ihren Freunden und Ihrer Familie entspannen und die Stille des Ortes genießen.

Der erste Eindruck wird Sie begeistern, wenn Sie durch die ruhige Nachbarschaft schlendern und die schönen Eindrücke von der ländlichen und idyllischen Landschaft einfangen. Die Immobilie hat zusätzlich noch einen zauberhaften Garten (ca. 750 m<sup>2</sup>), der ebenfalls zum Entspannen und Genießen einlädt. Für Bastler und Handwerker gibt es auch mehrere Nebengebäude sowie einen großzügigen Schuppen mit ausreichend Platz um jeglichen Hobby nachgehen zu können. Auch Tierliebhaber kommen hier ganz auf Ihre Kosten, da die komplette Liegenschaft umzäunt ist und Sie somit Ihren vierbeinigen Liebsten genug Raum zur Entfaltung und zum Toben bieten können.

### Die Liegenschaft auf den 1.783 m<sup>2</sup> unterteilt sich in:

- gepflasterter Vorgarten, als PKW Abstellplätze nutzbar
- Wohngebäude
- Terrasse
- umschlossener Innenhof
- zwei gemauerte Nebengebäude

- großzügiger Schuppen für Hobbybastler
- umzäunten Garten für Ihre Vierbeiner

Das Wohnhaus mit ca. 110 m<sup>2</sup> Nutzfläche unterteilt sich in Vorraum, Küche, Schlafzimmer, Gang, Badezimmer mit WC, Flur, Wohnzimmer mit direktem Ausgang auf die Terrasse und den umschlossenen Innenhof, Büro und Kabinett. Das Haus befindet sich in einem gepflegten Zustand und verfügt über alle Annehmlichkeiten, die Sie für ein entspanntes Leben am Land benötigen. Die schöne Einbauküche ist bereits mit einer Kücheninsel versehen und bieten Ihnen alle Möglichkeiten um Ihre Familie und Freunde kulinarisch zu verwöhnen.

Beheizt wird das Gebäude durch eine gewartete Flüssiggas-Zentralheizung mit einem Flüssiggastank von 1.000 Liter. Zusätzlich können Sie auch ein schönes, warmes Wohlbefinden mit dem vorhandenen Holzzusatzofen im Wohnzimmer erzeugen. Die Liegenschaft ist an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen. Die Trinkwasserversorgung erfolgt über den hauseigenen Brunnen. Eine Glasfaseranbindung liegt bereits an der Grundstücksgrenze. Die Liegenschaft wird teilmöbliert mit Gartengeräten und Handwerkzeug übergeben.

Das linke Nebengebäude mit ca. 62 m<sup>2</sup> unterteilt sich in sehr großzügiges Badzimmer mit WC und Sauna sowie einem tollen Hobbyraum/Werkstatt.

Das rechte Nebengebäude mit ca. 25 m<sup>2</sup> unterteilt sich in zwei Abstellräume für Gartengeräte oder auch Gartenmöbel und Griller.

Der Schuppen mit ca. 179 m<sup>2</sup> unterteilt sich in eine linke und eine rechte Seite und bietet den direkten Durchgang zum hinteren umzäunten Garten. Ebenfalls ist auch eine Zwischendecke für zusätzlichen Stauraum eingezogen worden.

Die Lage, der tolle Garten, der uneinsehbare Innenhof und die schönen Nebengebäude machen diese Liegenschaft zum absoluten Knaller.

Verpassen Sie nicht die Gelegenheit, in diesem idyllischen Teil vom Waldviertel zu leben. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem charmanten Haus verzaubern. Wir freuen uns darauf, Sie in Ihrem neuen Zuhause willkommen zu heißen!

Besichtigungen des Objekts können nach gemeinsamer Absprache von Montag bis Freitag stattfinden.

Hier geht's zum 360°

Rundgang: <https://app.immoviewer.com/portal/tour/3032628?accessKey=6556>

Viele weitere Rundgänge sowie alle neuen s REAL Immobilienangebote finden Sie auf [www.sreal.at](http://www.sreal.at).

**Kauf und Finanzierung aus einer Hand - nutzen Sie die Synergien der Erste Bank & Sparkassen-Unternehmensgruppe. Gerne arrangieren wir für Sie ein unverbindliches Finanzierungsgespräch mit den Finanzierungsspezialisten der Erste Bank & Sparkasse.**

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <3.500m

Apotheke <3.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <3.500m

Kindergarten <3.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <3.000m

Bäckerei <3.500m

#### **Sonstige**

Bank <3.500m

Geldautomat <3.500m

Polizei <3.500m

Post <6.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap





## Österreichs beste Makler/innen

### Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.