modernisierte Villa mit traumhaften Ausblick und großzügiger Freifläche

Objektnummer: 5372/256

Eine Immobilie von CRUZ Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3820 Raabs an der Thaya
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	254,00 m²
Nutzfläche:	611,40 m²
Lagerfläche:	229,00 m²
Zimmer:	11,50
Garten:	1.900,00 m²
Keller:	128,30 m²
Kaufpreis:	599.000,00 €

Ihr Ansprechpartner

Patrick Cruz

CRUZ Immobilien GmbH
Reisnerstraße 14 / 4
1030 Wien

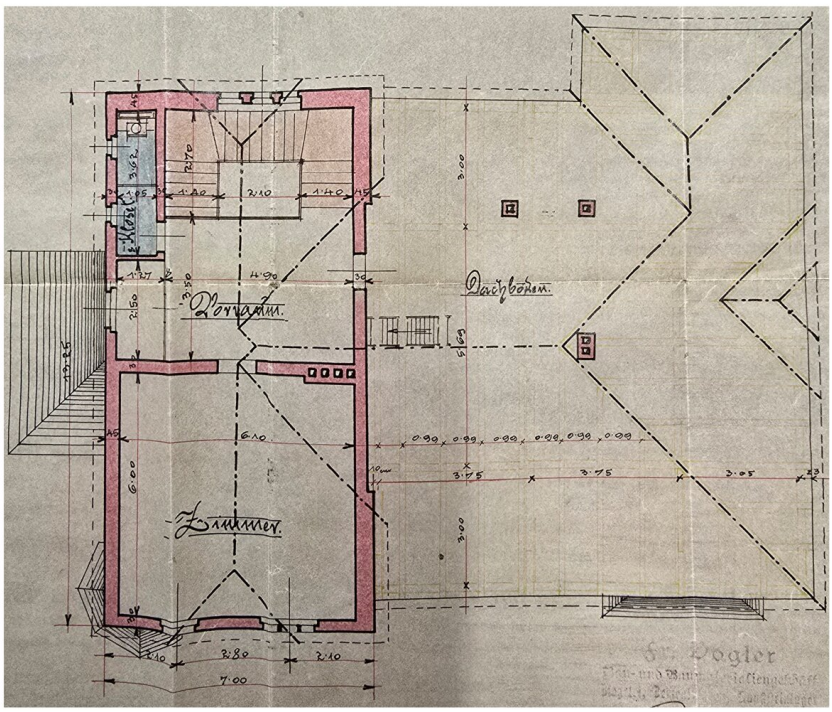
H +43 660 214 66 84

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

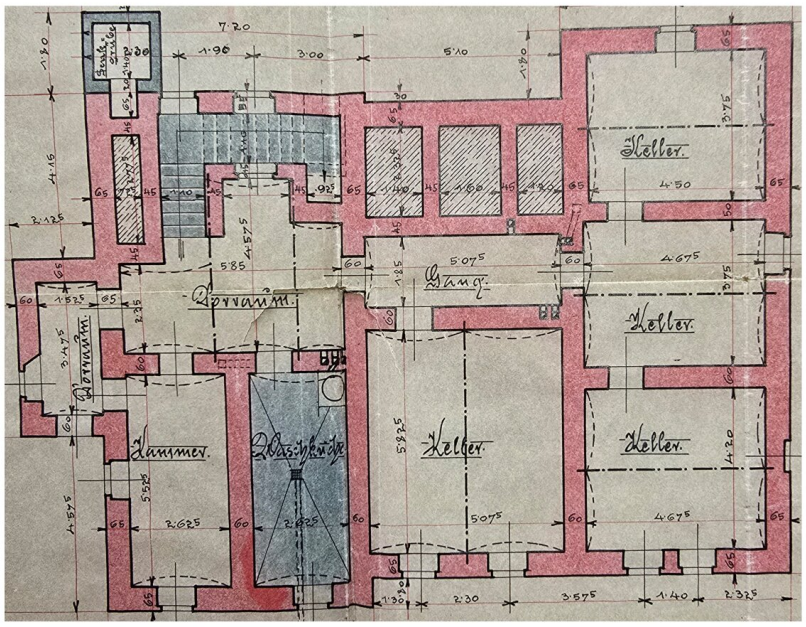
PARTYS
KÜCHE

Hochparterre

1. OG

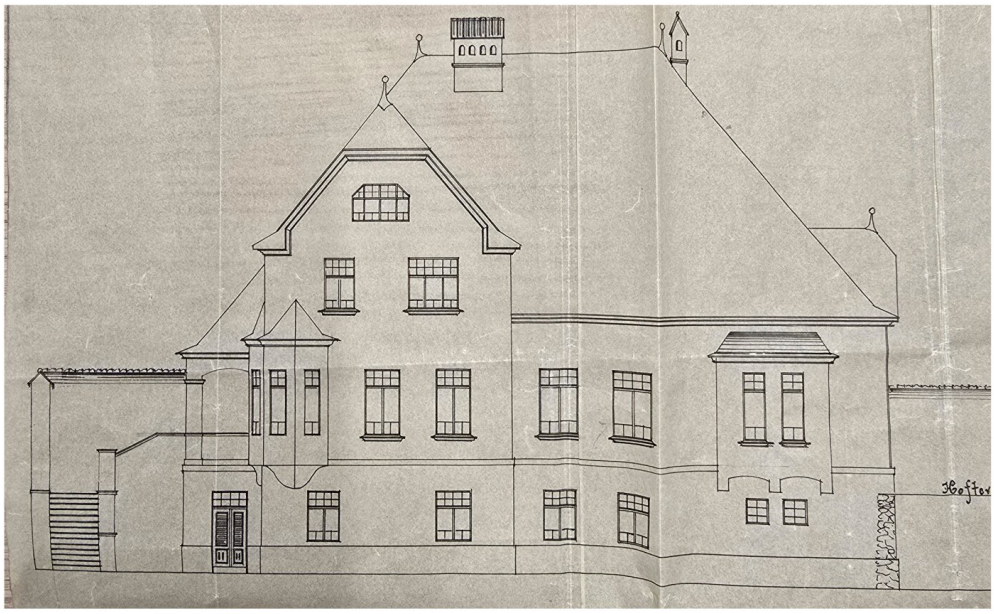


KG bzw. Souterrain

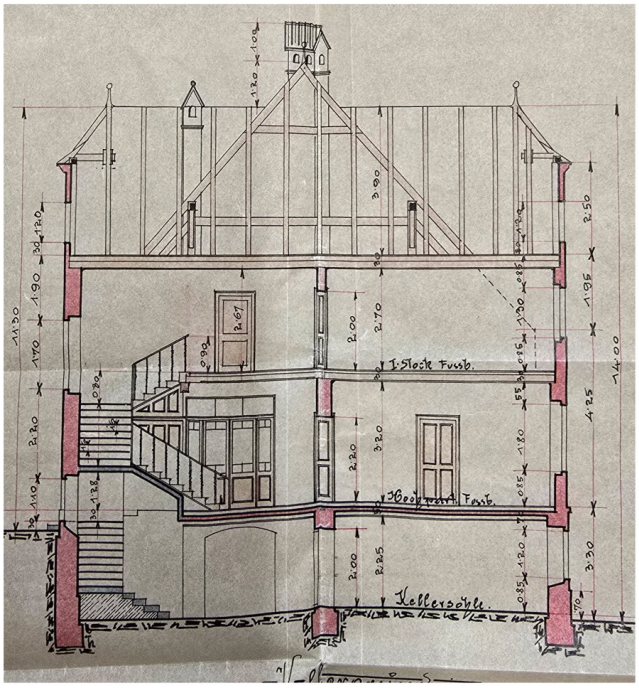


N

Hausansicht



Schnittplan



Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt diese modernisierte Villa mit großzügiger Freifläche:

Die Villa wurde in den letzten 10 Jahren umfassend saniert und bietet durch ihre zahlreichen Räumlichkeiten ein breites Spektrum an Möglichkeiten an. Eine neuwertige Pelletsheizung inkl. Tanksystem, Sonnenkollektoren zur Warmwasseraufbereitung oder neuwertige Schallschutzfenster - hier trifft alte Geschichte auf moderne Anforderungen. Ob als Eigennutzung oder Anlage in Form von Kurz- bzw. Langzeitvermietung, Bauernhof oder Wochend-Domizil - die Grenzen an Möglichkeiten obliegt ganz ihren Fantasien! Ein idyllischer und äußerst gepflegter Garten, ein traumhafter Blick zur Steinburg Raabs, außergewöhnlich luftige Raumhöhen, ein Entrée größer als manche Wohnungen, Sauna, extra Gartenhaus, uvm!

Objektbeschreibung:

Hochparterre >

Über ein elektronisches Tor gelangen Sie zur ersten beeindruckenden ca. 300m² großen Scheune. Hier finden mehrere PKWs einen überdachten Stellplatz. Über einen Pflastersteinweg erreichen Sie den Zugang zur Liegenschaft. Durch den Windfang gelangen Sie in ein äußerst geräumiges Vorzimmer. Im Bereich der Treppen reicht die Decke bis hinauf ins Obergeschoss. Beeindruckend luftig mit einem spannenden Mix aus klassischen Holztramdecken, Fischgrätenparkett einer gemütlichen Leseecke mit direktem Zugang zu Ihrer Veranda! Die Küche samt Elektrogeräte wirkt fast neuwertig und überrascht durch ihre freundliche und helle Ausrichtung sowie Blick in den Eigengarten. Ausreichend viel Platz für Ihr Geschirr, einem modernen amerikanischen Kühlschrank sowie einer gemütlichen Sitzgruppe vervollständigen Ihren Küchentraum. 2 weitere gemütliche Schlafzimmer befinden sich ebenfalls im EG für einen barrierefreien Zugang. Eines davon wurde mit einer praktischen Durchgangsgarderobe ausgestattet. Der Wohnbereich wurde auf 2 süd-seitige Zimmer verteilt. Die Wohnräume überzeugen durch ihr Flair des Stilaltbaus insbesondere hohe Raumhöhen, Stuckornamente sowie einem klassischem Fischgrätenparkett. Ein beeindruckender Blick über die Ortschaft bringt die Zeit fast zum Stillstand. Bad und WC liegen getrennt voneinander wobei ein zusätzlicher Wirtschaftsraum ausreichend viel Platz für Wäsche anbietet.

1. Obergeschoss >

der Vorraum im 1. OG wurde mit einer gemütlichen Sitzgruppe sowie einem Holzkamin ausgestattet und lädt ein zum verweilen und entspannen. 2 weitere Schlafzimmer sowie ein separates WC sowie eine separate Dusche vervollständigen die Ausstattung im OG. Sollte Ihnen der Platz nicht reichen, dann erwartet Sie ein ausbaufähiger sehr geräumiger Rohdachboden mit teilweise mehr als 5 Metern Raumhöhe auf Sie!

Kellergeschoss / Souterrain >

Zur Erweiterung bzw. bei hohem Gästeanlauf bietet das untere Geschoss (KG bzw.Souterrain) nochmal 3 weitere Schlafzimmer sowie einen eigenen Wellness/Sauna Bereich an. Ein geräumiger Gangbereich, große äußerst helle Zimmer sowie ein separater Eingang ermöglichen hier ebenfalls eine Untermietung oder Erweiterung und/oder Trennung des Wohnbereiches wodurch sich sehr leicht eine Mehrfamiliennutzung realisieren lässt.

Freiflächen / Scheunen & Pförtnerhaus>

Der Außenbereich umfasst neben seinem äußerst gepflegten Garten eine Reihe an Nebenräumen zwischen 10 bis ca. 40m². Mehrere Abstellräume, ein ehemliger Hasenstall, der große offene Schuppen im Einfahrtsbereich sowie ein ehemaliges Pförtnerhaus wartet ihr auf Ihre neue Inspiration! Ob als Lagerräume, ausbaufähigem Wohnbereich oder als Gästehaus für Pflegekräfte oder auch Durchreisende. Ein spannendes Fundament für Ihre Visionen. Ob Ausbau oder Abriss/Neubau oder einfach als Scheunen und Lagerfläche belassen. Die Grenzen diese Möglichkeiten obliegen - wie eingangs erwähnt - ganz Ihren Fantasien!

Highlights

- sehr viel Wohnfläche mit großzügigen Freiflächen
- neuwertige 2-fach isolierte Verglasung
- ideale Südausrichtung
- elektrisches Einfahrtstor
- vollausgestattete Küche

- neuwertige Pelletsheizung inkl. Tanksystem
- Sonnenkollektoren für Warmwasseraufbereitung (inkl. Warmwasserspeicher)
- Fassadensanierung (vor ca. 10 Jahren)
- Blick über die Ortschaft
- Sauna inkl. Duschbereich
- eigener Wirtschaftsraum
- hohe Räume inkl. Stuckornamenten
- Fischgrätenparkett
- 2 separate Eingänge
- ausbaufähiger Rohdachboden
- unzählige Scheunen für Ausbau, Stall oder Errichtung von zusätzlicher Wohnfläche
- ehemaliges Pförtnerhaus als Gästehaus

Energieausweis: wird nachgereicht

Maklerprovision: 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% USt

Weitere Informationen erhalten Sie vom zuständigen Immobilienberater, Herrn Patrick Cruz, telefonisch unter +43 660 / 214 66 84 oder per E-Mail an patrick@cruz-immobilien.at.

Wir erlauben uns, Ihnen o.a. Objekt freibleibend und unverbindlich anzubieten. Alle Angaben erfolgen aufgrund von Informationen und Unterlagen, die uns vom Abgeber und/oder Dritten zur Verfügung gestellt wurden und sind ohne Gewähr. Alle Flächen- und sonstigen Maßangaben sind ca. Angaben und ohne Gewähr. Wir weisen Sie darauf hin, dass wir kraft bestehenden Geschäftsgebrauchs als Doppelmakler tätig sind. Für den Fall, dass ein Vertragsabschluss über das von uns angebotene Objekt oder ein zweckgleichwertiges Rechtsgeschäft (z.B. Kauf statt Miete) zustande kommt, gilt eine Vermittlungsprovision gemäß Immobilienmaklerverordnung in der jeweiligen Höhe zzgl. gesetzlicher USt als vereinbart.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.000m
Apotheke <500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <8.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <4.500m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap