

LITSCHAU - Zuhause sein, wo andere Urlaub machen!



Objektnummer: 6111

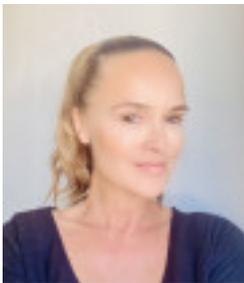
Eine Immobilie von ARES Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3874 Litschau
Baujahr:	1920
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	235,00 m ²
Zimmer:	7
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Garten:	60,00 m ²
Heizwärmebedarf:	E 164,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,03
Kaufpreis:	146.000,00 €
Betriebskosten:	136,00 €
Heizkosten:	150,00 €
Provisionsangabe:	

5.256,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Judith Dubler-Drach

ARES Immobilien GmbH & CoKG

Weinzierl 40/4
3500 Krems an der D

T +43 699 126 05 86
H 0699/126 05 861

Gerne stehe ich Ihnen
Verfügung.



termin zur

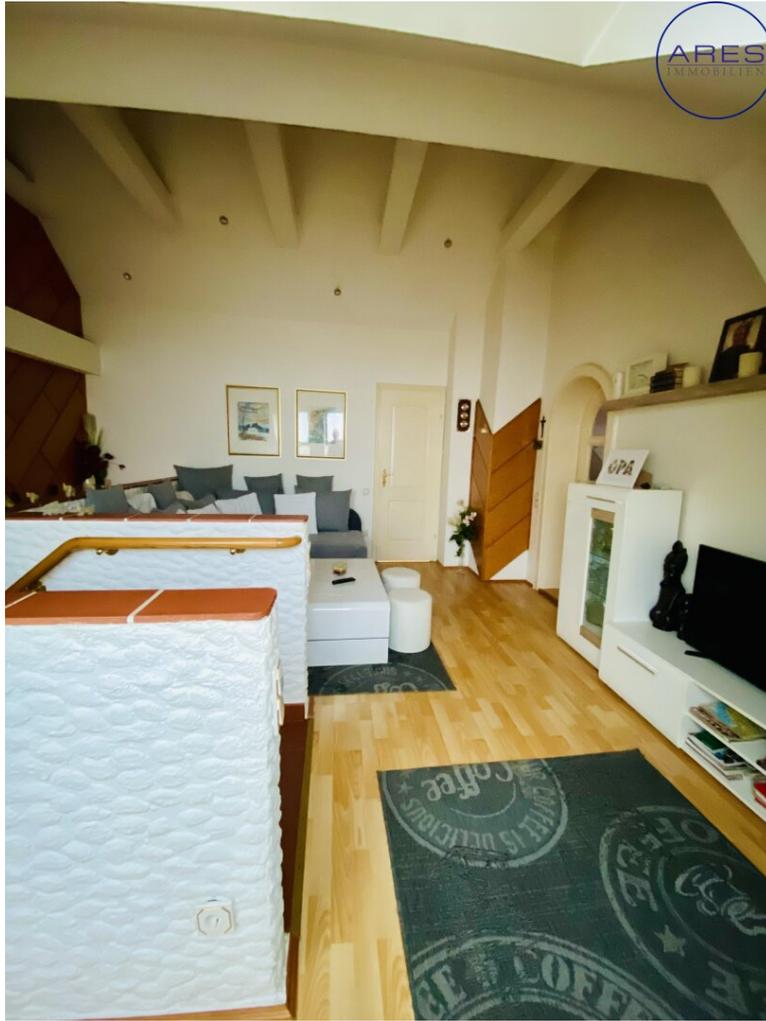




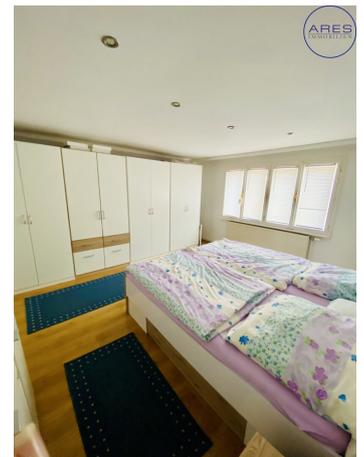
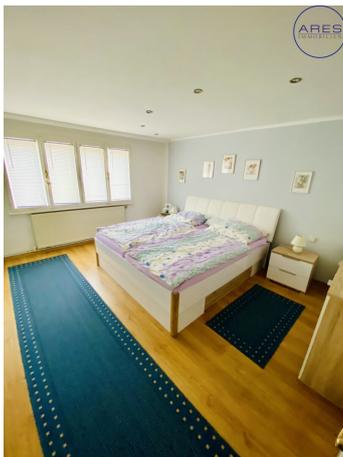


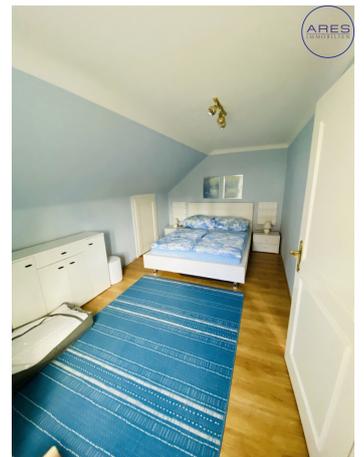


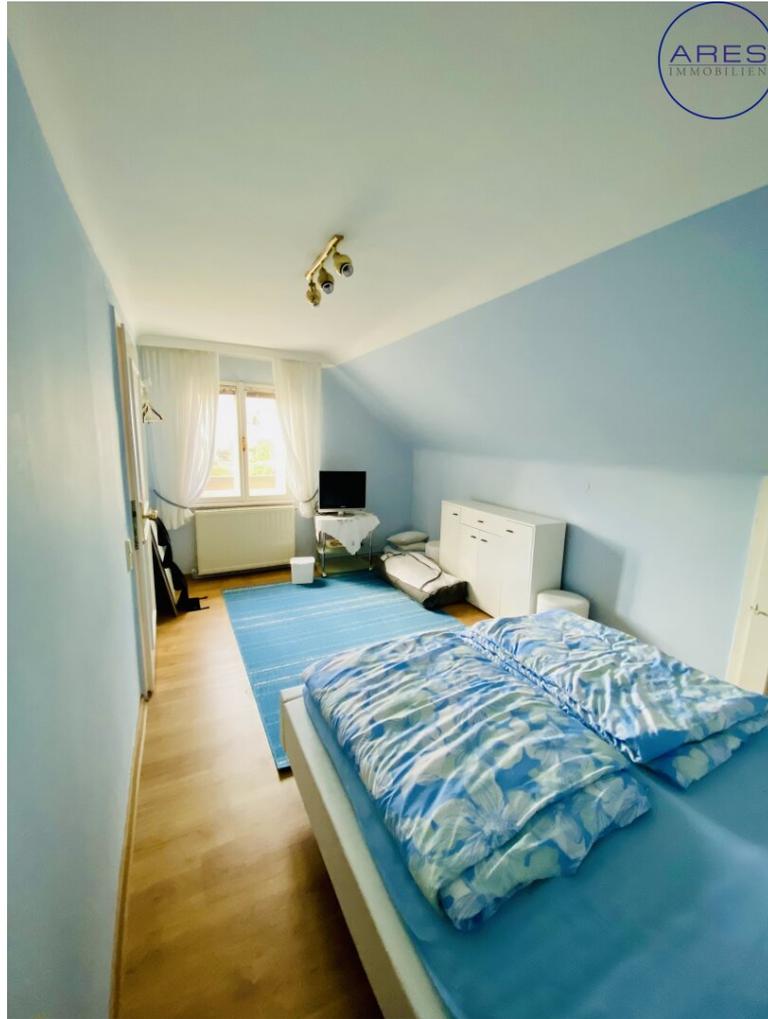






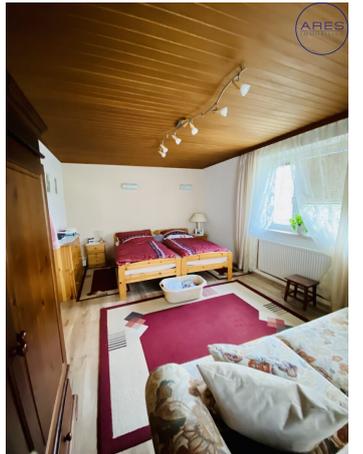


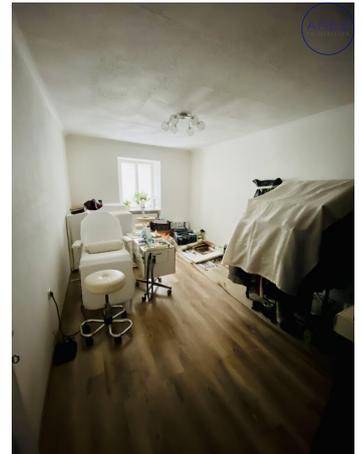


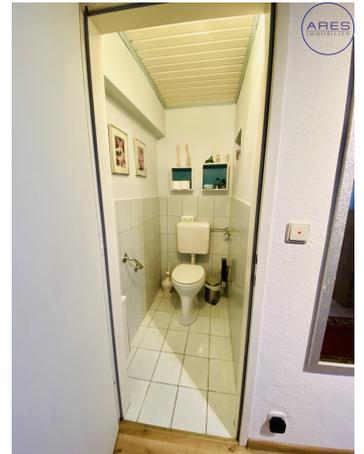
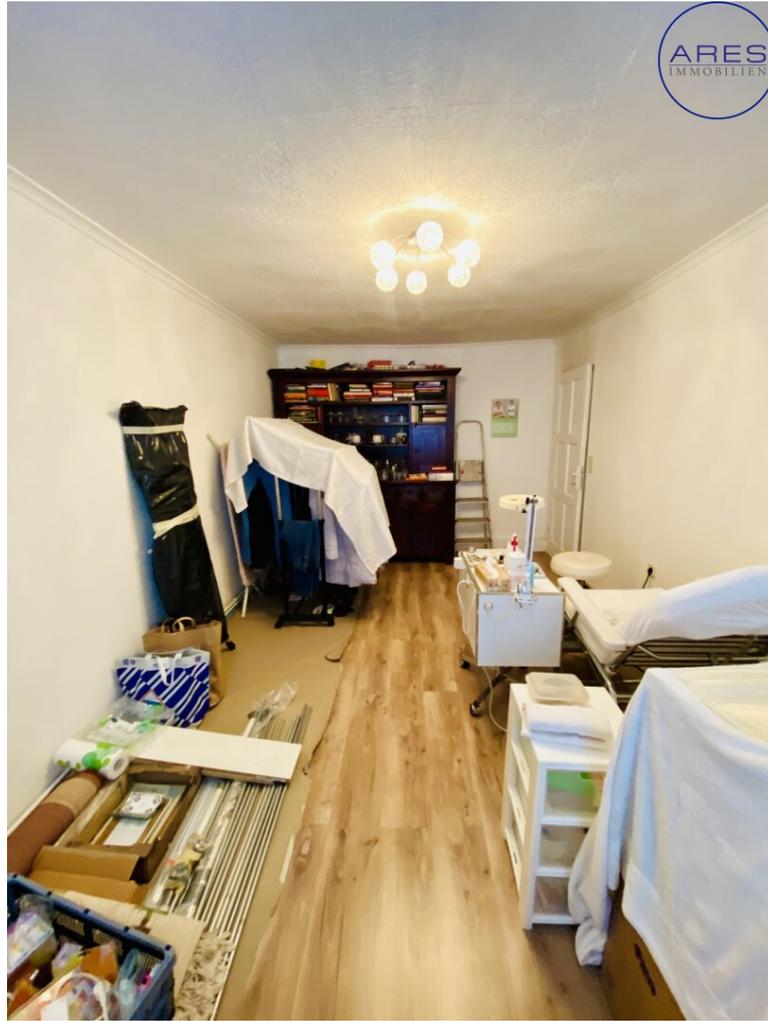


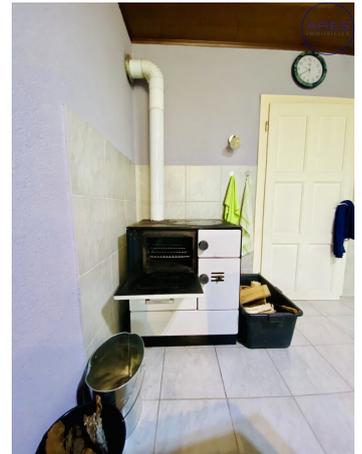




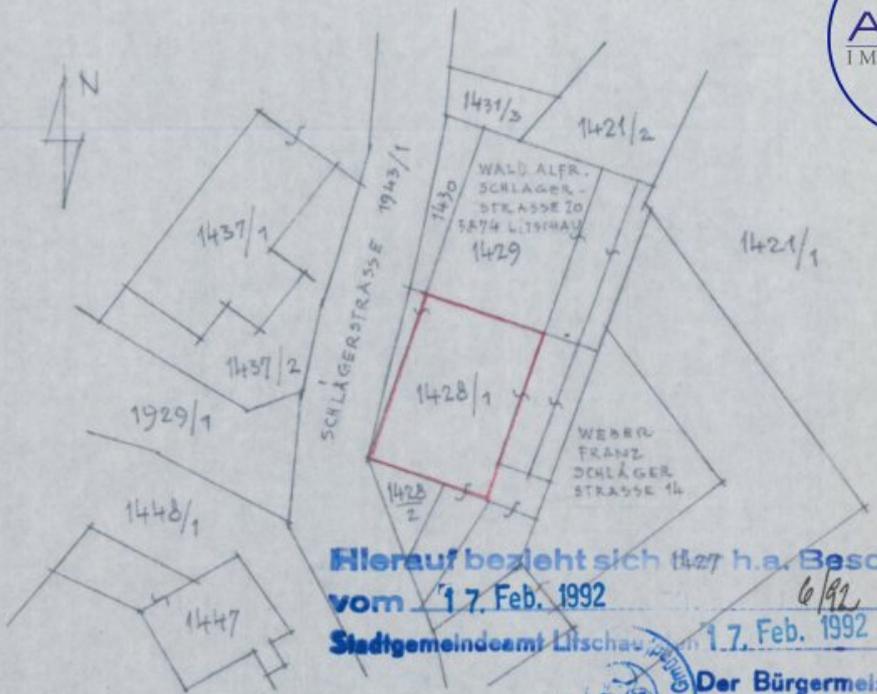












Hierauf bezieht sich ~~1427~~ h.a. Bescheid vom 17. Feb. 1992 6/92
Stadtgemeindeamt Litschau, am 17. Feb. 1992

Der Bürgermeister: *ruschopf*

LAGEPLAN M. 1:500

UMBAUARBEITEN IM ERDGESCHOSS UND AUSBAU DES DACHGESCHOSSES AUF PARZ. NR. 1428/1 DER KAT. GEM. LITSCHAU, FÜR HERRN JOHANN RUDOLPH RIEDL V. MITBESITZER S. ~~1428~~ ERSTR. 18 3874 LITSCHAU



Die ~~Entscheidung~~ Entscheidung vorgelesen und genehmigt *Rudolf Riedl* am 12. Feb. 1992

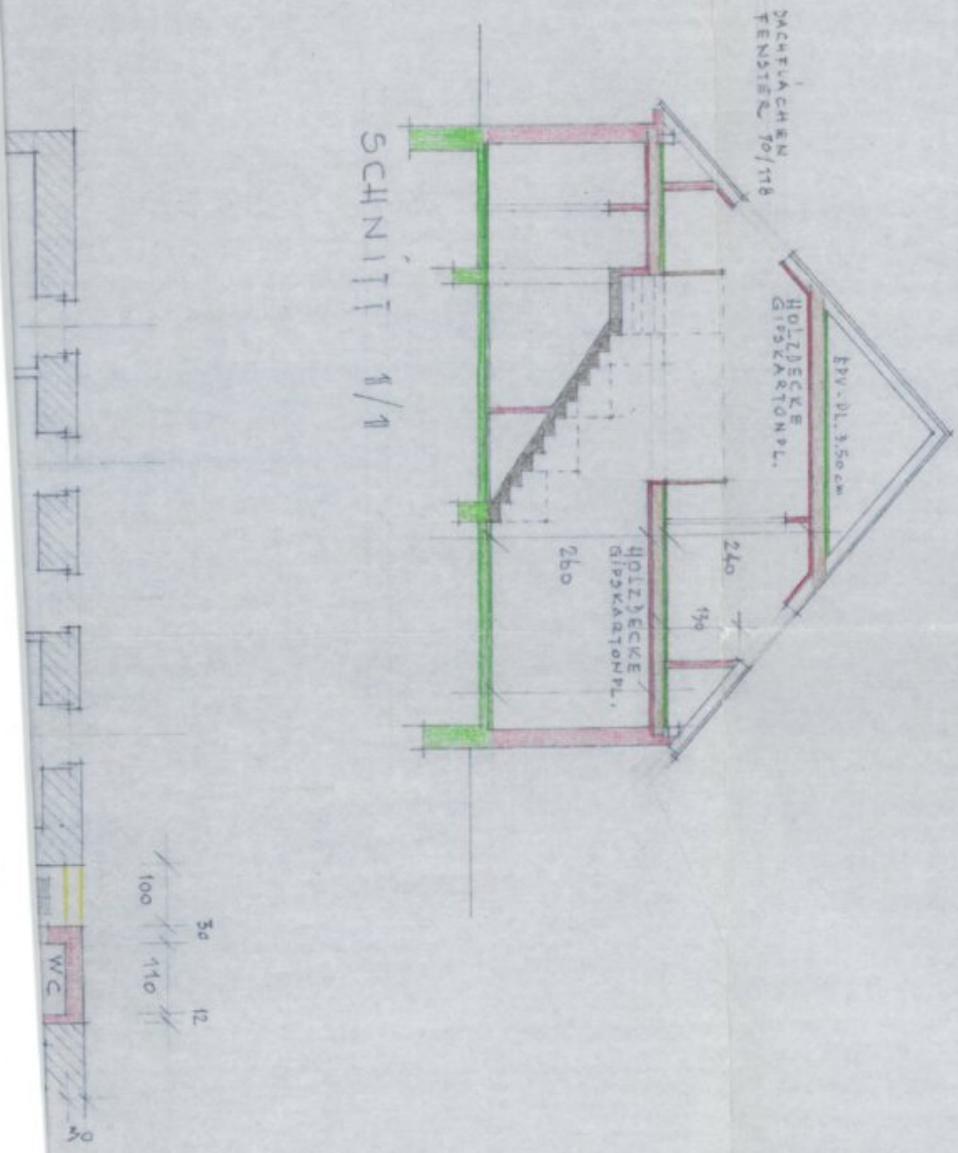
Stadtgemeindeamt Litschau, am 12. Feb. 1992 GRUNDEIGENTÜMER:
Der Sachverständige: Der Bürgermeister: *ruschopf*
ING. FRANZ RIEDL
BAUMEISTER — BAUSTOFFE
3874 LITSCHAU
Tel. (02865) 319 *hrien*

BAUWERBER: *Johann Riedl*

PLANVERFASSER:

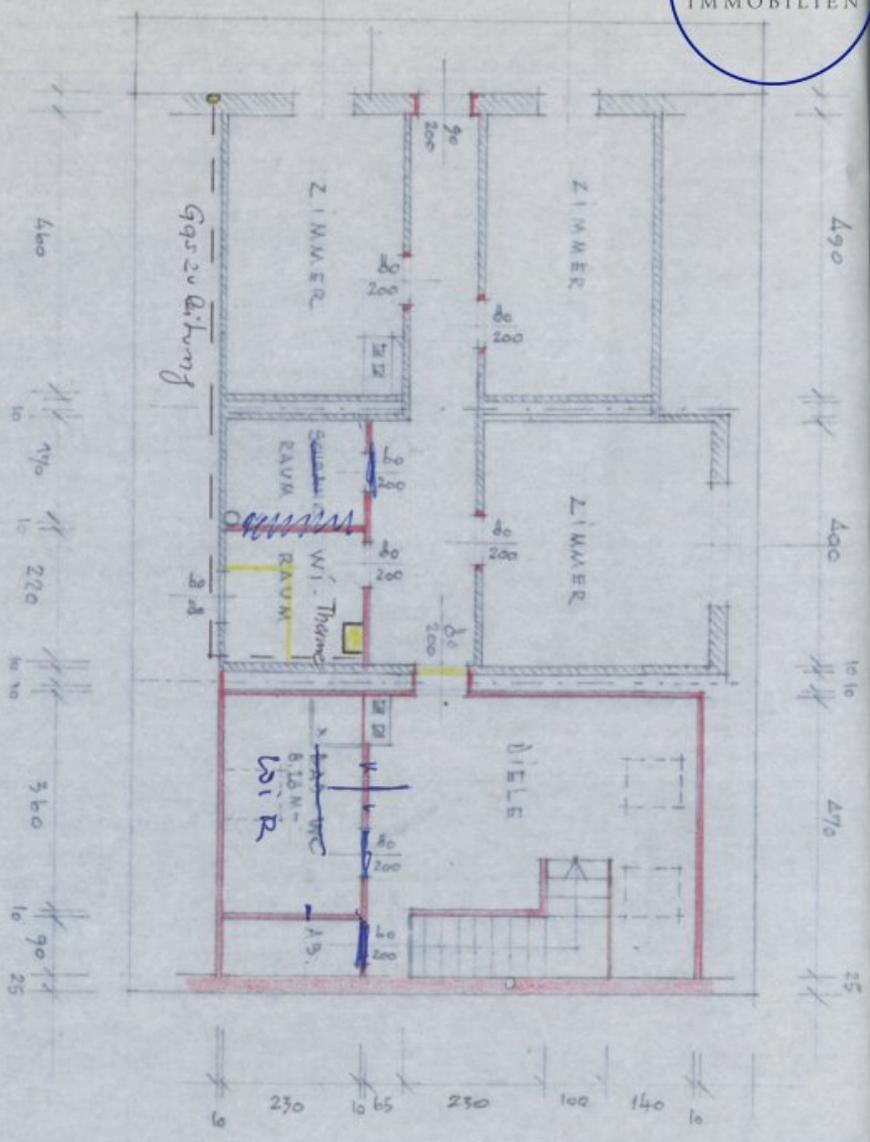
PLAN NR. 1187/91

LITSCHAU, AM 20.12.91

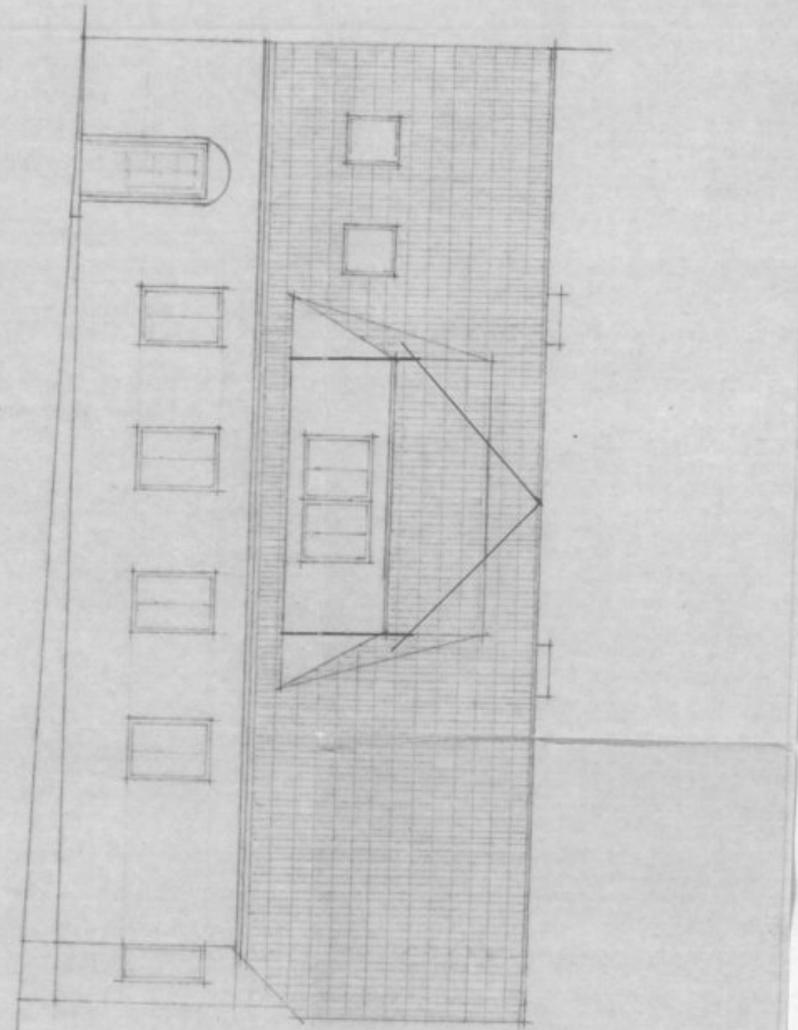




DACHGESCHLOSS



STRASSENANSICHT



ERDGESCHOSS

Objektbeschreibung

Dieses charmante Zweifamilienhaus befindet sich im malerischen Litschau, der nördlichsten Stadt im Waldviertel und bietet eine einzigartige Gelegenheit für Familien, die das Landleben in einer ruhigen, naturnahen Umgebung suchen. Das Haus liegt an einer wenig befahrenen Straße und begeistert durch einen beeindruckenden Blick vom Balkon aus, auf das historische Schloss Litschau.

Das Haus besteht aus zwei separaten Wohneinheiten, die jeweils über einen eigenen Eingang verfügen. Diese Raumaufteilung bietet ideale Wohnmöglichkeiten für zwei Familien, die unter einem Dach leben möchten, aber dennoch ihre Privatsphäre schätzen. Alternativ eignet sich das Anwesen auch hervorragend zur Vermietung als Ferienwohnungen, was durch die touristische Beliebtheit der Region zusätzlich unterstützt wird.

Beide Wohneinheiten sind großzügig gestaltet und verfügen über ausreichend Platz für komfortables Wohnen. Die gemütliche Einrichtung und die hochwertige Bauweise des Hauses schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre.

Das Haus, welches um 1920 erbaut wurde wird mit einer Gasheizung sowie mit den gemütlichen Kaminen beheizt, was für eine wohlige Wärme in den kalten Monaten sorgt.

Litschau liegt inmitten der wunderschönen Waldviertler Landschaft und bietet zahlreiche Möglichkeiten für Natur- und Kulturgebeisterte. Die Stadt ist bekannt für ihre Ruhe und Erholung und bietet dennoch eine gute Anbindung an die umliegenden Städte und Sehenswürdigkeiten. Die Lage des Hauses bietet nicht nur einen fantastischen Blick auf das Schloss Litschau, es ist auch nur einen Steinwurf vom Herrenalsee entfernt, wo Sie Ruhe abseits des hektischen Stadtlebens finden.

Dieses Zweifamilienhaus ist eine hervorragende Investition für Familien, die naturnah und ruhig wohnen möchten, ebenso bietet es die Möglichkeit zur Vermietung. Die großzügige Raumaufteilung, die gemütliche Atmosphäre und die Nähe zum Stadtkern machen dieses Haus zu einem echten Juwel, in jeder Hinsicht!

Wir haben Ihr Interesse geweckt, dann zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUF GRUND DER NACHWEISPFICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT

VOLLSTÄNDIGER BEKANNTGABE VON NAME, ANSCHRIFT, TELEFON UND E-MAIL BEARBEITEN KÖNNEN. Im Anschluss können wir dann gerne einen Besichtigungs- und Beratungstermin vereinbaren