

Luxuriöses Landanwesen mit exklusiver Ausstattung und großzügigen Grundflächen. - Hochwertig saniertes Unikat.



Objektnummer: 1080

Eine Immobilie von AKTIVIT - Future in Living - Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3811 Kirchberg an der Wild
Baujahr:	1780
Zustand:	Voll_saniert
Möbliert:	Voll
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	180,00 m ²
Nutzfläche:	180,00 m ²
Gesamtfläche:	230,00 m ²
Lagerfläche:	50,00 m ²
Zimmer:	7
Bäder:	4
WC:	4
Terrassen:	2
Keller:	100,00 m ²
Kaufpreis:	1.900.000,00 €
Provisionsangabe:	

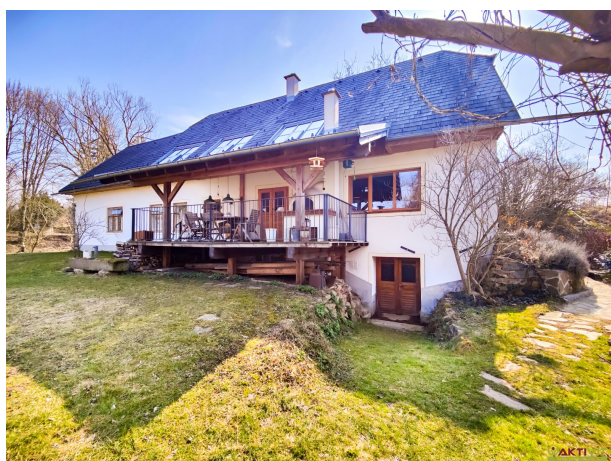
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Wilhelm Rossmair

AKTIVIT & Future in Living - Immobilien GmbH
Maiffredygasse 2



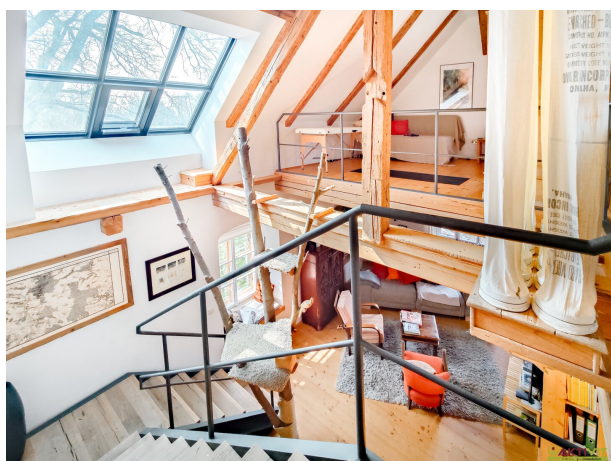


















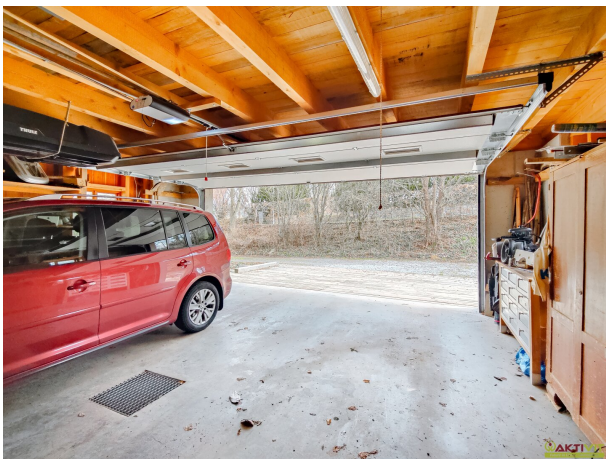








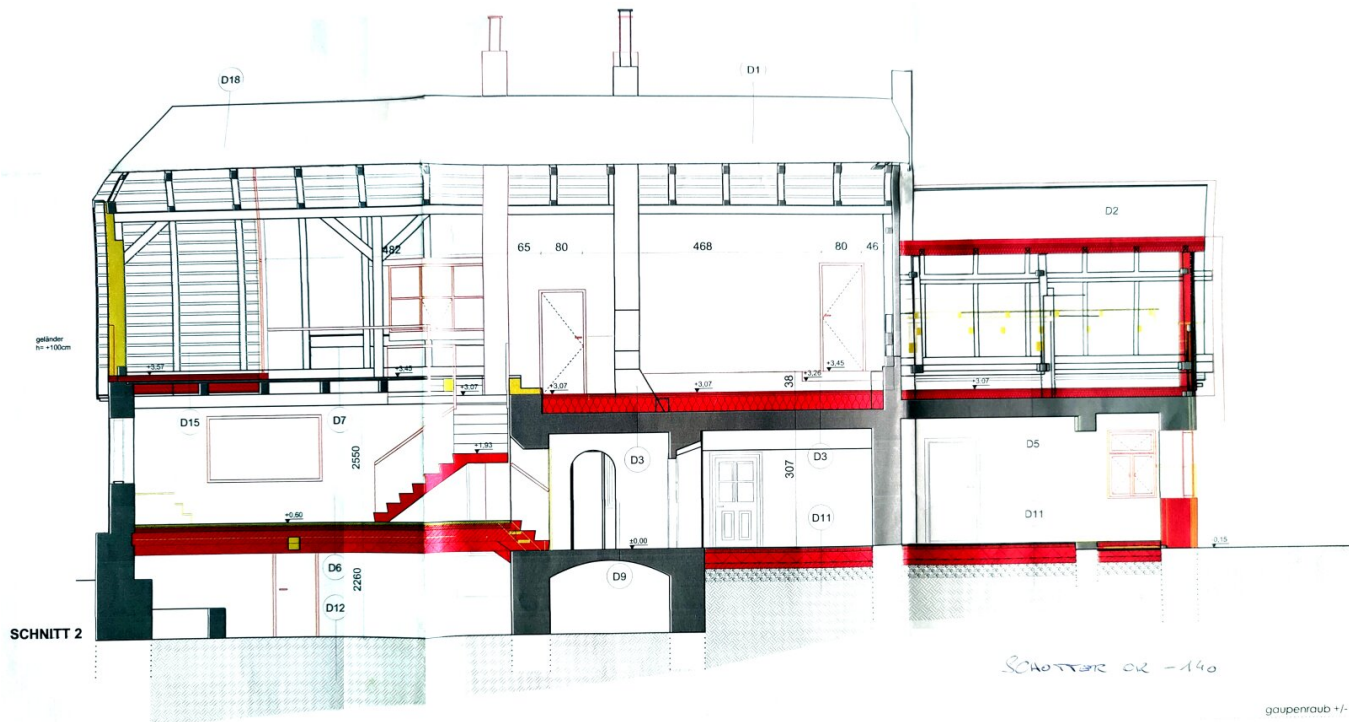












(D6) 15cm Estrich
 20cm Dämmung
 35

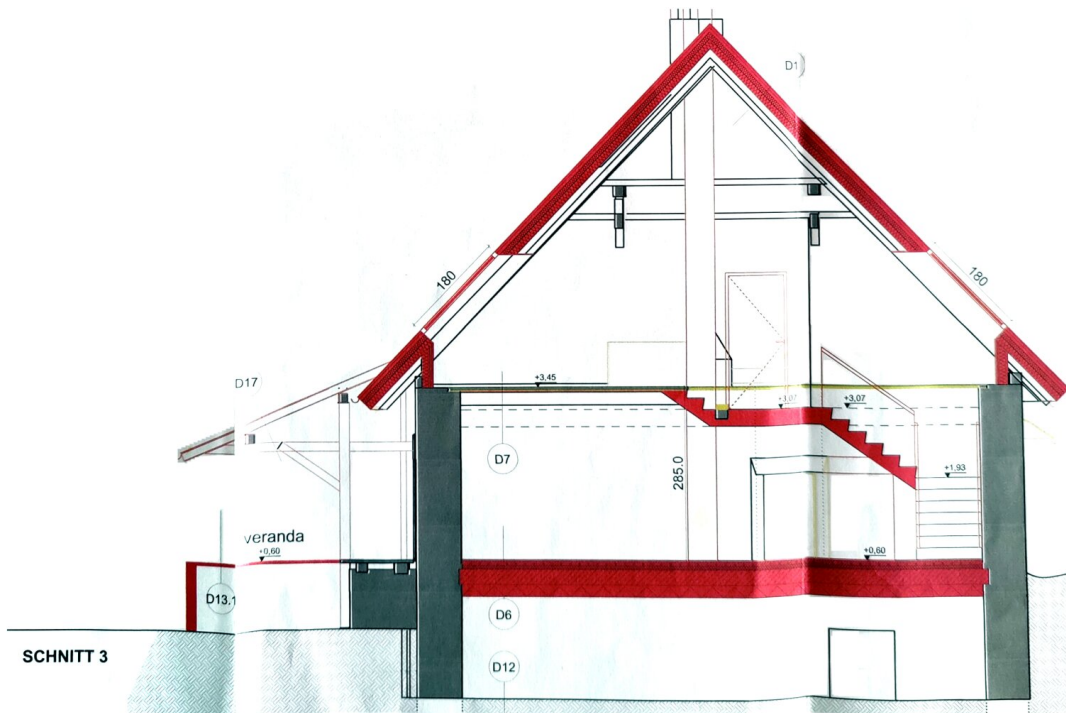
Schottrand ca. -140

gaupenraub +/-

am Wenzelsplatz
 Hockinger Kof. 2a
 A-1130 Wien
 Tel: +43/1/322 50 10
 Fax: +43/1/879 50 10
 office@gaupenraub.net

Kirchberg Würzl-Mühle
 Schnitt 2, M 1:50
 LANGSSCHNITT 2

Wolfgang Kubesch
 Schubert 3
 3811 Kirchberg
AKTIV41
 Future in Living - Immobilien



SCHNITT 3

gaupenraub +/-

am Wienflussufer
Hockinger Kai 2u
A-1130 Wien

Tel +43/1/522 50 50
Fax +43/1/579 50 10
office@gaupenraub.net

Kirchberg Würzl-Mühle
Schnitt 1+3, M 1:50
QUERSCHNITT 1+3

Wolfgang Kubesch
Schulberg 34
3811 Kirchberg an der Wild 10.06.2015





Objektbeschreibung

In der ruhigen Ortschaft Kirchberg an der Wild erwartet Sie ein Anwesen der besonderen Art: Eine historische Mühle aus dem Jahr 1780, welche 2016 mit viel Liebe zum Detail kernsaniert und zu einem stilvollen Domizil mit modernem Komfort umgebaut wurde.

Die Liegenschaft bietet rund 180 m² Wohnfläche, aufgeteilt in bis zu drei Wohneinheiten, ergänzt durch großzügige Nebenflächen und eine beeindruckende Grundstücksfläche von ca. 7.918 m².

Die hochwertige, stilvolle Möblierung sowie umfangreiche Ausstattung – inklusive Rasentraktor und Schneefräse – sind bereits im Kaufpreis enthalten.

DIE VORTEILE DIESES ANWESENS AUF EINEN BLICK:

- Historische Substanz 2016 hochwertig kernsaniert.
- Ruhige Lage im Waldviertel, inmitten idyllischer Naturareale.
- Ca. 13 Min nach Waidhofen, 20 Min. nach Horn und 1h nach Wien.
- Ca. 180 m² luxuriöse Wohnfläche, bis zu drei separate Einheiten möglich.
- Umfangreiche Nebenflächen: 100 m² Keller, 50 m² Terrassen, ca. 200 m² Rohdachboden.
- Hochwertige Vollmöblierung im Kaufpreis inkludiert.
- Heizung mittels moderner Erdwärme-Fußbodenheizung.
- Zwei Garagen und zusätzliche Stellplätze vorhanden.
- Ca. 7.918 m² Grundstück mit angrenzenden Seen und Naturflächen.

- Zwei kleine Bachläufe verlaufen über das eigene Grundstück.

DAS HAUS.

Das Anwesen erstreckt sich über drei Ebenen (Kellergeschoss, Erdgeschoss und Obergeschoss) mit einer Wohnfläche von ca. 180 m². Die Aufteilung ermöglicht je nach Bedarf die Nutzung als großzügiges Einfamilienhaus oder als bis zu drei separate Wohneinheiten.

Insgesamt stehen sieben Räume sowie vier Bäder zur Verfügung, ergänzt durch zahlreiche Abstell- und Nebenflächen. Ein Highlight stellt die großzügige Wohnebene mit Ausgang in das Obergeschoß dar.

Zwei großzügige Terrassenbereiche laden zum Verweilen ein und bieten einen eindrucksvollen Blick auf die umgebende Natur.

Das großzügige Raumangebot wird ergänzt durch eine praktische Doppelgarage und eine Vielzahl an Lagerflächen im Keller und Dachboden.

ZUSTAND UND AUSSTATTUNG.

Die umfassende Sanierung im Jahr 2016 wurde mit größtem Augenmerk auf den Erhalt historischer Elemente und die Integration hochwertiger moderner Ausstattung durchgeführt.

Die Immobilie präsentiert sich in einem neuwertigen Zustand mit edlen Parkett- und Kunststoffböden sowie einer Fußbodenheizung, die von einer effizienten Erdwärmepumpe gespeist wird.

Die stilvolle und perfekt auf das Anwesen abgestimmte Möblierung ist komplett inkludiert. Ebenfalls enthalten sind diverse Gerätschaften für die Gartenpflege sowie ein Rasentraktor und eine Schneefräse.

DIE LIEGENSCHAFT.

Die Liegenschaft umfasst ca. 7.918 m² Grundstücksfläche und bietet ein außergewöhnliches Naturerlebnis mit zwei Bachläufen, angrenzenden Seen und weitläufigen Grünflächen. Der Grundwasserbrunnen sorgt für eine nachhaltige Wasserversorgung im Gartenbereich.

Bei der Widmung der Liegenschaft handelt es sich im Bereich des Wohnhauses um Bauland Agrargebiet (BA) und im restlichen Bereich im Freiland.

Dies teilweise mit einer Sonderausweisung als Ufer-Begleitgrün (am Rand des Sees).

Zur Beantwortung weiterer Fragen sowie für Besichtigungstermine stehe ich Ihnen gerne täglich - auch am Wochenende - von 08:00 bis 22:00 Uhr zur Verfügung.

Ich freue mich über Ihre Kontaktaufnahme,

Wilhelm Rossmair

[+43 664 54 24 481](tel:+436645424481)

w.rossmair@aktivit.org

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Erteilen Sie uns ihren Suchauftrag und profitieren Sie von vielen Vorteilen und exklusiven Angeboten!

Ganz einfach und kostenlos unter: [Jetzt Suchauftrag eingeben.](#)

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <3.500m

Apotheke <4.500m

Krankenhaus <8.000m

Kinder & Schulen

Schule <3.500m

Kindergarten <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <3.500m

Bäckerei <3.500m

Sonstige

Bank <3.500m

Polizei <4.500m

Post <3.500m

Geldautomat <4.500m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap