

## Modernisiertes Landhaus mit Garten und umschlossenen Innenhof



**Objektnummer: 960/70994**  
**Eine Immobilie von s REAL**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3454 Zwentendorf an der Donau
<b>Baujahr:</b>	1903
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	4
<b>Garten:</b>	768,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	15,10 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 89,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,07
<b>Kaufpreis:</b>	349.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Hans-Peter Zottl**

s REAL - Zwettl  
Sparkassenplatz 1/1/1







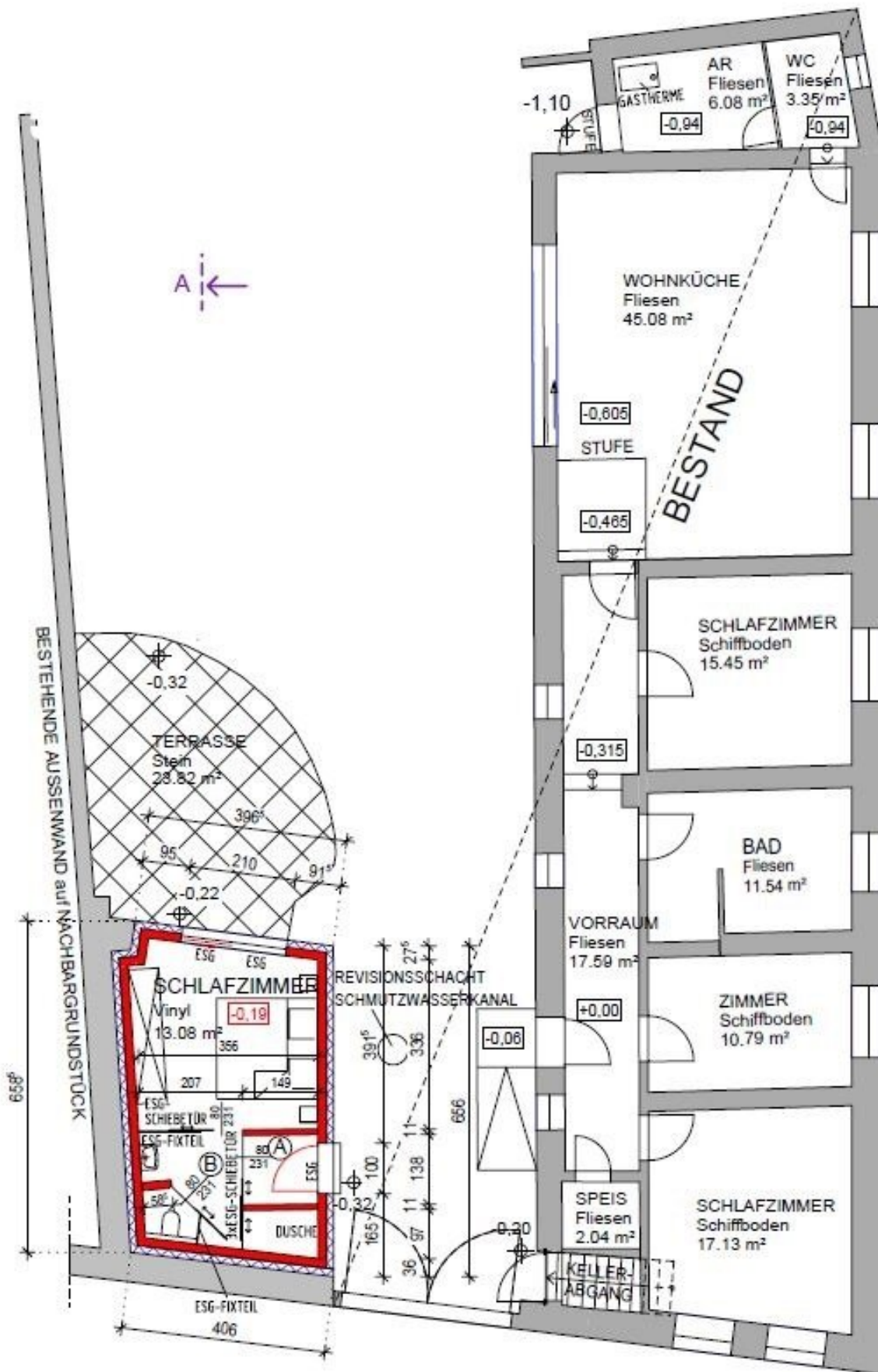


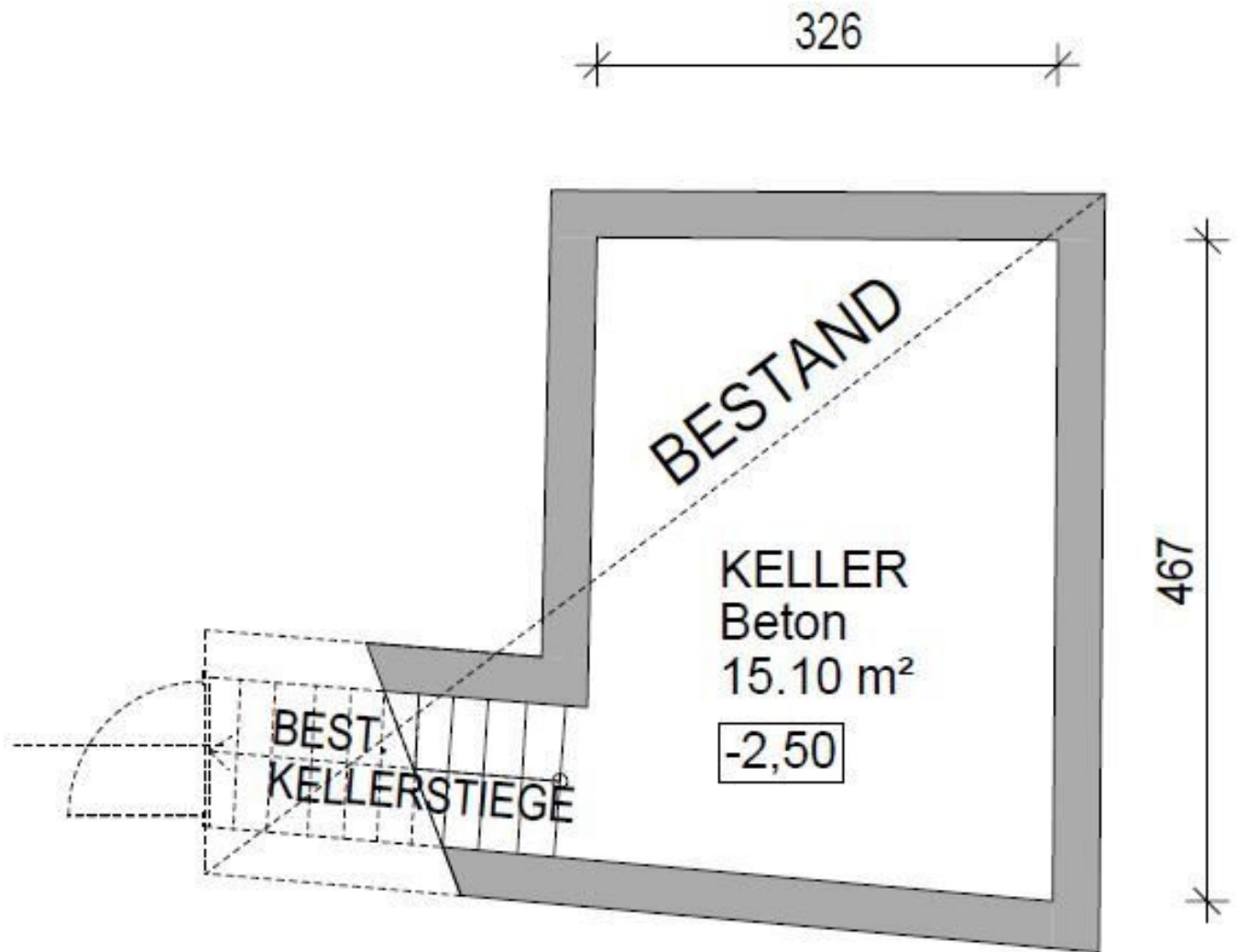












Keller M 1:50

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Landhaus in der kleinen Ortschaft Oberbierbaum nahe der Marktgemeinde Zwentendorf an der Donau. Hier trifft modernes und kulturelles Wohnen auf idyllische Natur. Ihr Ziel ist es ländliches und urbanes Leben möglichst nahe verbinden zu können; dann sind Sie hier richtig! Das moderne Landhaus bietet Ihnen genügend Raum für Ihre persönlichen Wohnideen und sorgt für ausreichende, individuelle Gestaltungsmöglichkeiten.

Die Liegenschaft selbst ist gänzlich auf Bauland Agrar gewidmet und erlaubt Ihnen Tierhaltung. In der Vergangenheit wurde das Nebengebäude als Stallung sowie der Garten und der umschlossene Innenhof als Auslauf für Pferde genutzt.

### Die Liegenschaft teilt sich auf in:

- Hauptwohneinheit
- Gästewohnung
- Terrasse
- umschlossenen Innenhof
- Nebengebäude (Stallungen & Sattelkammer)
- Gartengrundstück
- Gewölbekeller (= ca. 15 m<sup>2</sup>)

### Die Hauptwohneinheit mit ca. 129,00 m<sup>2</sup> unterteilt sich in:

- Vorraum
- Speis

- Schlafzimmer
- Kinderzimmer
- Badezimmer mit Dusche, WC und Waschmaschinenanschluss
- Gästezimmer
- Wohnküche mit Landhausküche und direktem Ausgang zum Innenhof
- Gäste-WC
- Technikraum

**Die Gästewohnung mit ca. 19,50 m<sup>2</sup> unterteilt sich in:**

- Vorraum
- Badezimmer mit Dusche und Handwaschbecken
- WC
- Wohnraum mit direktem Ausgang zur Terrasse

**Das Nebengebäude unterteilt sich in:**

- Abstellraum mit separatem Waschmaschinenanschluss (ehemalige Sattelkammer)

- Box 1 mit beheizter Pferde-Wassertränke
- Box 2 mit beheizter Pferde-Wassertränke

**Letzte Maßnahmen und Sanierungen laut Verkäufer:**

- 2009 - 2010: Erneuerung Wasser-, Strom- und Heizungsinstallation
- 2009 - 2010: Erneuerung der Fußboden
- 2009 - 2010: Erneuerung der Fenster & Türen
- 2009 - 2010: Einbau neuer Landhausküche mit Klimaanlage
- 2009 - 2010: Verbau von Wärmedämmverbundsystem (= 14 cm); siehe Anhang Schnitt
- 2009 - 2010: Verlegung von Mineralwolldämmung (= 32 cm) im Dachboden; siehe Anhang Schnitt
- 2019: Dacheindeckung bei Einfahrt und Gästebereich
- 2019: Sanierung der Ablaufrinnen
- 2019: Erneuerung Elektrik im Nebengebäude bei den Boxen
- 2020: Umbau Gästewohnung
- 2020: Revitalisierung der großzügigen Terrasse (= ca. 23,82 m<sup>2</sup>) mit italienischen Marmor

- 2025: Erneuerung Hauswasserwerk

### **Gebäudeinfrastruktur:**

Die Beheizung erfolgt über eine Gas-Zentralheizung. Die Warmwasseraufbereitung in der Hauptwohneinheit erfolgt über die Zentralheizung und die Warmwasseraufbereitung in der Gästewohnung erfolgt über einen separaten Elektroboiler. Die gesamte Liegenschaft ist an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen. Die Trinkwasserversorgung erfolgt über den hauseigenen Brunnen. Das gesamte Objekt befindet sich in keinem Hochwasserschutzgebiet. Die Bausubstanz der Liegenschaft entspricht den damalig, verwendeten Baumaterialien zum Errichtungszeitpunkt.

Nutzen Sie die Chance, dieses traumhafte Zuhause zu erwerben, in dem Sie unvergessliche Erinnerungen schaffen werden. Lassen Sie sich von der Kombination aus modernem Komfort und natürlicher Schönheit begeistern und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Ihr neues Zuhause wartet auf Sie!

Solche Objekte sind nicht sehr lange auf dem Markt, daher zögern Sie nicht und kontaktieren Sie uns rasch!

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

Hier geht´s zum 360°

Rundgang: <https://app.immoviewer.com/portal/tour/3107399?accessKey=6776>

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

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, welche uns von den Eigentümern, Gemeinden, Bauämtern, Hausverwaltungen und etwaigen behördlichen Instanzen zur Verfügung gestellt wurden.

**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 <6.500m

Klinik <7.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <3.000m

Kindergarten <3.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <3.500m

Bäckerei <3.000m

Einkaufszentrum <6.500m

**Sonstige**

Bank <3.500m

Geldautomat <3.500m

Post <3.500m

Polizei <7.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <7.500m

Bahnhof <2.000m

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.