Naturnah wohnen – und ein Herz für Tiere! Wohnen im Grünen mit Charme – und der Möglichkeit zur Pferde- und Kleintierhaltung in ruhiger, geschützter Lage

Objektnummer: 6674/195

Eine Immobilie von IMMOVENCE GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3912 Grafenschlag
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	507,76 m²
Nutzfläche:	828,16 m²
Zimmer:	13
Bäder:	4
WC:	7
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	E 196,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,77
Kaufpreis:	449.000,00 €

Ihr Ansprechpartner

Jürgen Nussbaumer

IMMOVENCE GmbH
Dr.-Karl-Lueger-Platz 5
1010 Wien

T ?+43 660 6794493?

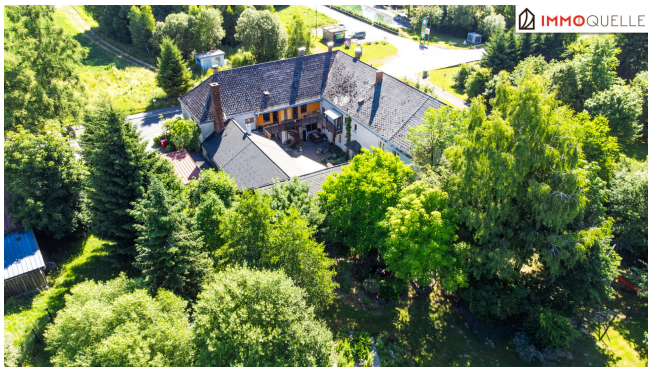
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

IMMOQUELLE

IMMOQUELLE

IMMOQUELLE

IMMOQUELLE


IMMOQUELLE

IMMOQUELLE

IMMOQUELLE

IMMOQUELLE

IMMOQUELLE

IMMOQUELLE

IMMOQUELLE

IMMOQUELLE

IMMOQUELLE

IMMOQUELLE

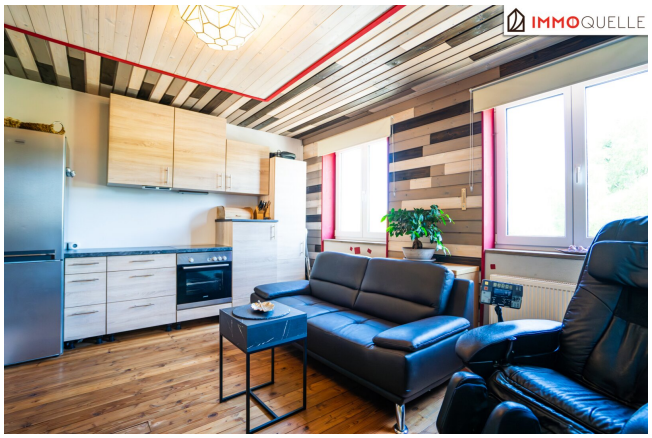
IMMOQUELLE

IMMOQUELLE

IMMOQUELLE

IMMOQUELLE

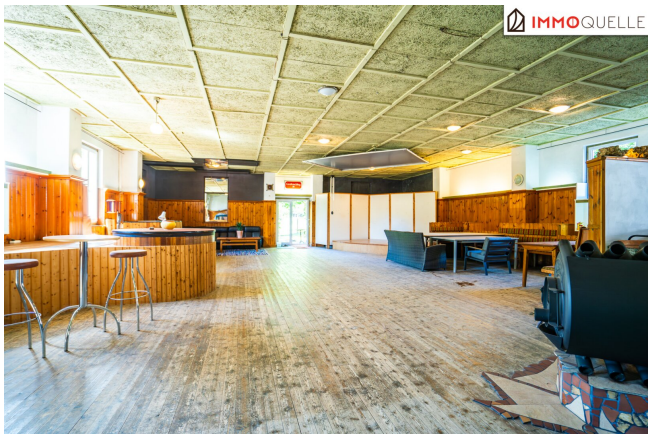
IMMOQUELLE


IMMOQUELLE

IMMOQUELLE

IMMOQUELLE

IMMOQUELLE


IMMOQUELLE

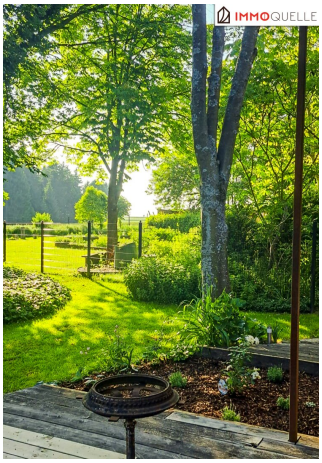
IMMOQUELLE

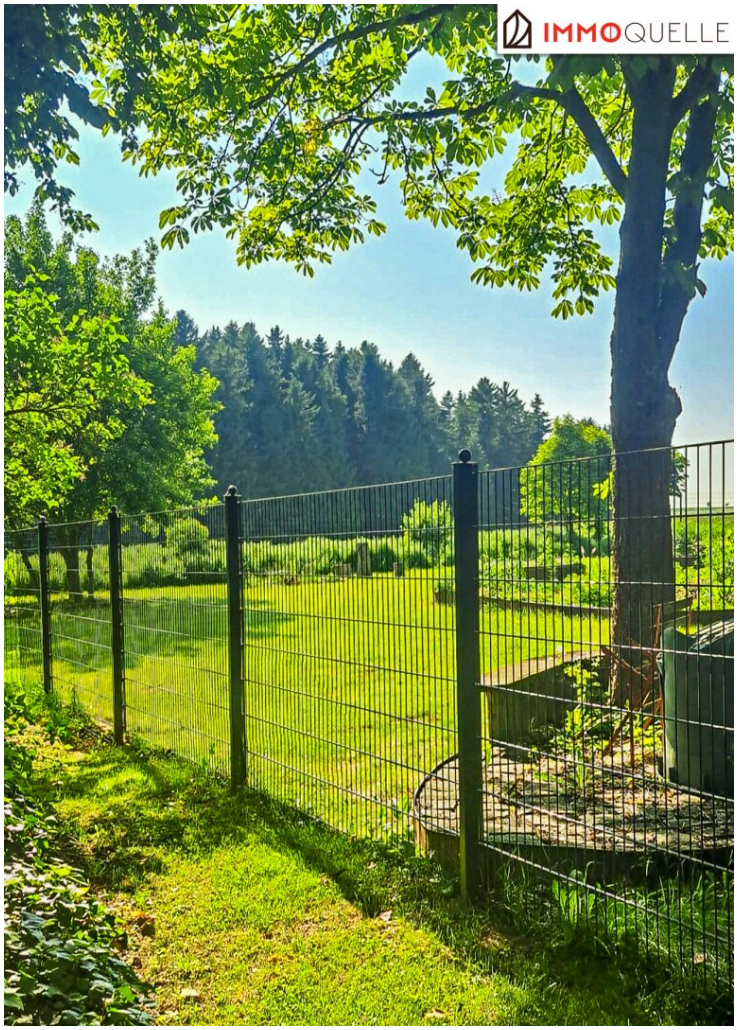
IMMOQUELLE

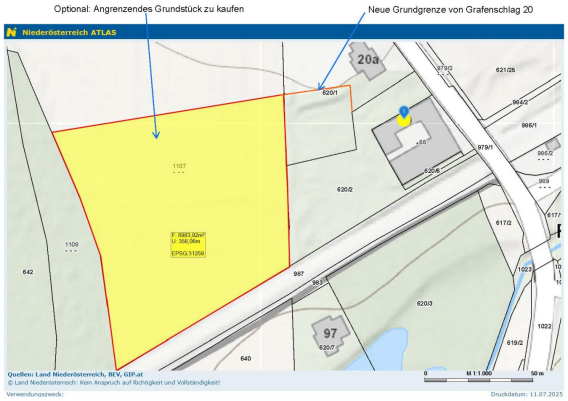
IMMOQUELLE

IMMOQUELLE

IMMOQUELLE

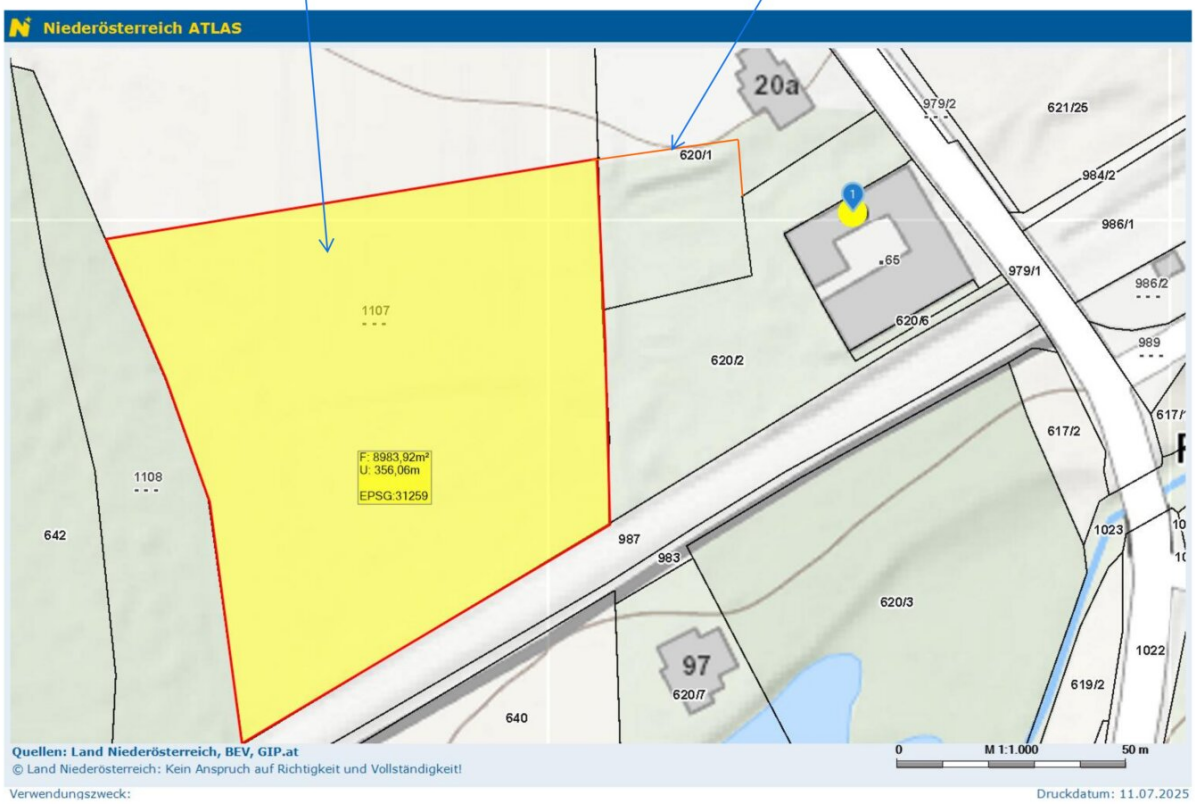

IMMOQUELLE




Optional: Angrenzendes Grundstück zu kaufen
Neue Grundgrenze von Grafenschlag 20
Niederösterreich ATLAS
20a
620/1
620/2
620/3
620/7
621/25
996/2
996/1
979/1
617/2
1023
1022
619/2
997
642
640
97
1107
1109
F: 1083,92m²
U: 168,36m
EPSG:31258
Quellen: Land Niederösterreich, BEV, GIP.at
© Land Niederösterreich: Kein Anspruch auf Richtigkeit und Vollständigkeit!
Verwendungszweck:
Druckdatum: 11.07.2025
0
M 1:1.000
50 m

Optional: Angrenzendes Grundstück zu kaufen

Neue Grundgrenze von Grafenschlag 20



Verwendungszweck:

Druckdatum: 11.07.2025

Objektbeschreibung

Naturnah wohnen – und ein Herz für Tiere

Wohnen im Grünen mit Charme – und der Möglichkeit zur Pferde- und Kleintierhaltung in ruhiger, geschützter Lage

Willkommen an einem Ort, an dem Zeit und Raum neue Bedeutung bekommen. Diese außergewöhnliche Liegenschaft ist weit mehr als ein Zuhause – sie ist ein Ort **voller Entfaltungsfreiheit, Ruhe und kreativer Möglichkeiten**. Eingebettet in eine ländliche Idylle, eröffnet sich hier ein einzigartiges Wohngefühl – ideal für Familien, Paare, Singles und Naturliebhaber, die die Natur zu Hause haben möchten und ein Refugium zum Leben, Gestalten oder Vermieten suchen.

Optional kann ein direkt angrenzendes Grundstück (s. Plan nach Fotos) mit **rund 9.000 m² Fläche** zusätzlich erworben werden. Auch die **Haltung von Kleintieren oder Pferden** ist möglich. Eine seltene Gelegenheit für alle, die sich nach mehr Freiheit, Natur und Platz für eigene Ideen sehnen – sei es für persönliche Projekte, naturnahes Wohnen oder die Verwirklichung ihres Traums vom Leben mit Tieren, eingebettet in die Natur und mit Raum zur Entfaltung.

Wohnen mit Flair – und Platz in Hülle und Fülle

Schon beim Betreten des liebevoll gestalteten Innenhofs spürt man: Hier steckt Atmosphäre. Das Erdgeschoss wurde zu einem wohnlichen Ensemble gestaltet: mit offener Küche samt Marmor-Kochinsel, Speisekammer, einem gemütlichen Wohn-Esszimmer mit Kachelofen und einem großzügigen Saal. Insgesamt stehen **4 Bäder und 7 WCs** zur Verfügung.

Im Obergeschoss erwarten Sie zwei kleinere Wohneinheiten sowie eine große Wohnung mit neuer Einbauküche (2024) und zusätzlichem Ankleidezimmer oder Kinderzimmer – ideal für Familienmitglieder oder zur Vermietung. Der lange Innenhofbalkon verbindet die Wohneinheiten charmant miteinander.

Der Garten gleicht einer natürlichen Oase – farbenfroh, vielfältig und mit liebevollem Blick gestaltet: Bunte Blumeninseln, hochgewachsene Sträucher, alter Baumbestand, Gemüsebeete mit Eisenrahmen und ein kleines Biotop machen ihn zu einem Ort, an dem nicht nur die Natur, sondern auch die Seele aufblüht. **Sonneninseln und schattige Plätze** wechseln einander ab – perfekt zum Innehalten, Gärtnern oder Genießen. Ein hochwertiger Zaun der Firma Steiner (160–180 cm Höhe) rahmt das Grundstück sicher und stilvoll ein, ideal auch für Tierfreunde, die auf Sicherheit für Hund, Katze oder Pony Wert legen. Die Terrasse im Garten ist sonnenverwöhnt, blickgeschützt und perfekt für lange Sommerabende – und wie gemacht für unvergessliche Momente unter freiem Himmel.

Eine zusätzliche **zweigeschoßige Wohneinheit mit eigenem Eingang, eigener Zufahrt, eigener Garage und abgezäuntem Gartenbereich** bietet weiteres Potenzial – etwa für ein Atelier, Gäste oder als separates Mietobjekt.

Technisch top & sofort bezugsbereit

Das Haus ist ausgestattet mit **neuer Fröling-Pelletheizung** (6.000 kg-Silo), Photovoltaikanlage, zwei Holzöfen, einem Kachelofen, isoliertem Dachboden (Dez. 2024), Mehrfachverglasung und teilmöblierter Ausstattung – sofort bezugsbereit.

Ein eigener Brunnen im Innenhof versorgt den Garten. Die vorhandenen Holzgebäude eignen sich perfekt als Stallgebäude, Hobby-Werkstatt oder Stauraum. Besonders angenehm: Während andernorts im Winter der Nebel liegt, genießt man hier oft sonnige Stunden – **dank der erhöhten Lage oberhalb der typischen Nebelgrenze.**

Lage & Kuriositäten

Leben in der Natur und trotzdem nicht abgeschnitten vom täglichen Leben – die ruhige Lage in Grafenschlag verbindet Privatsphäre mit Anbindung (Bushaltestelle in Gehweite). Und manchmal sind es die kleinen Dinge am Rand, die einem Ort seinen Zauber verleihen: **Ein stilles Schienenstück, das in keine Richtung mehr führt – aber dem Ort Charakter verleiht. Wie ein Pinselstrich der Zeit.**

Diese Immobilie ist der perfekte Platz, um Ihre Kreativität auszuleben. Sie ist vielseitig verwendbar, künstlerisch geprägt, eingebettet in Natur – ein einzigartiges Haus mit einer Wohnqualität, die man selten findet und das sich auch ideal für ein Leben mit Tieren eignet.

Und gleich gegenüber fügt sich ein weiteres liebevolles Detail ins Gesamtbild: ein vielseitiger Biohofladen, der von frischer Milch über Brot und Honig bis hin zu Gesichtscreme und Kindersocken alles bietet, was das Herz begehrt – ideal für alle, die Wert auf Regionalität und Natürlichkeit legen. Ergänzt wird das Lebensgefühl durch Gasthöfe in unmittelbarer Nähe, die für ihre gute Küche bekannt sind – perfekt für Genießer, die gerne gut essen, ohne weit fahren zu müssen.

Ein Ort, der mehr gibt, als er verlangt.

Dieses Zuhause vereint Raum, Ruhe und Atmosphäre auf eine Weise, die man nicht planen kann – sondern fühlen muss. Für Menschen, die das Echte suchen. Für alle, die die Natur nicht nur draußen, sondern auch im Alltag spüren möchten.

Jetzt Besichtigung vereinbaren – wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Jürgen Nussbaumer

j.nussbaumer@immoquelle.at

+43 660 6794493

Wir weisen darauf hin, dass alle Angaben in diesem Exposé nach bestem Wissen und Gewissen erstellt wurden und wir keine Haftung auf Schreibfehler & Irrtümer übernehmen werden. Eine Weitergabe dieses Angebotes an Dritte ohne ausdrückliche Genehmigung verpflichtet zu Schadenersatz.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.500m
Klinik <10.000m
Apotheke <8.500m

Kinder & Schulen
Schule <1.500m
Kindergarten <5.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.500m

Sonstige
Bank <5.000m
Post <1.500m
Polizei <7.500m
Geldautomat <8.500m

Verkehr
Bus <500m
Flughafen <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap