

**Großzügiges Landhaus im schönen Waldviertel mit  
Wiesen und Acker gleich angrenzend**



**Objektnummer: 1371**

**Eine Immobilie von Mag.(FH) Andreas Willmann Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Grundstück - Baugrund Eigenheim
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3944 Langschwarz
<b>Wohnfläche:</b>	162,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	380.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### **Mag.(FH) Andreas Willmann**

Mag.(FH) Andreas Willmann Immobilien  
Siedlerstraße 15  
2100 Korneuburg

T +43 676 432 24 60  
H +43 676 432 24 60

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







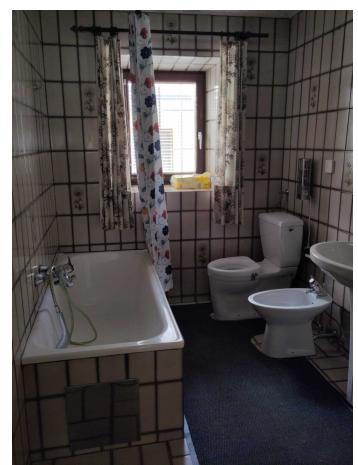










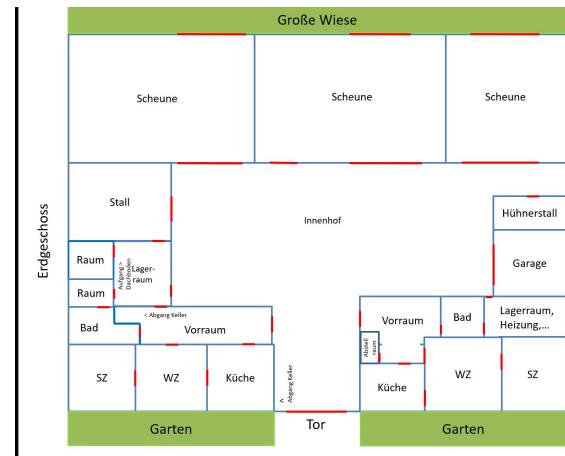


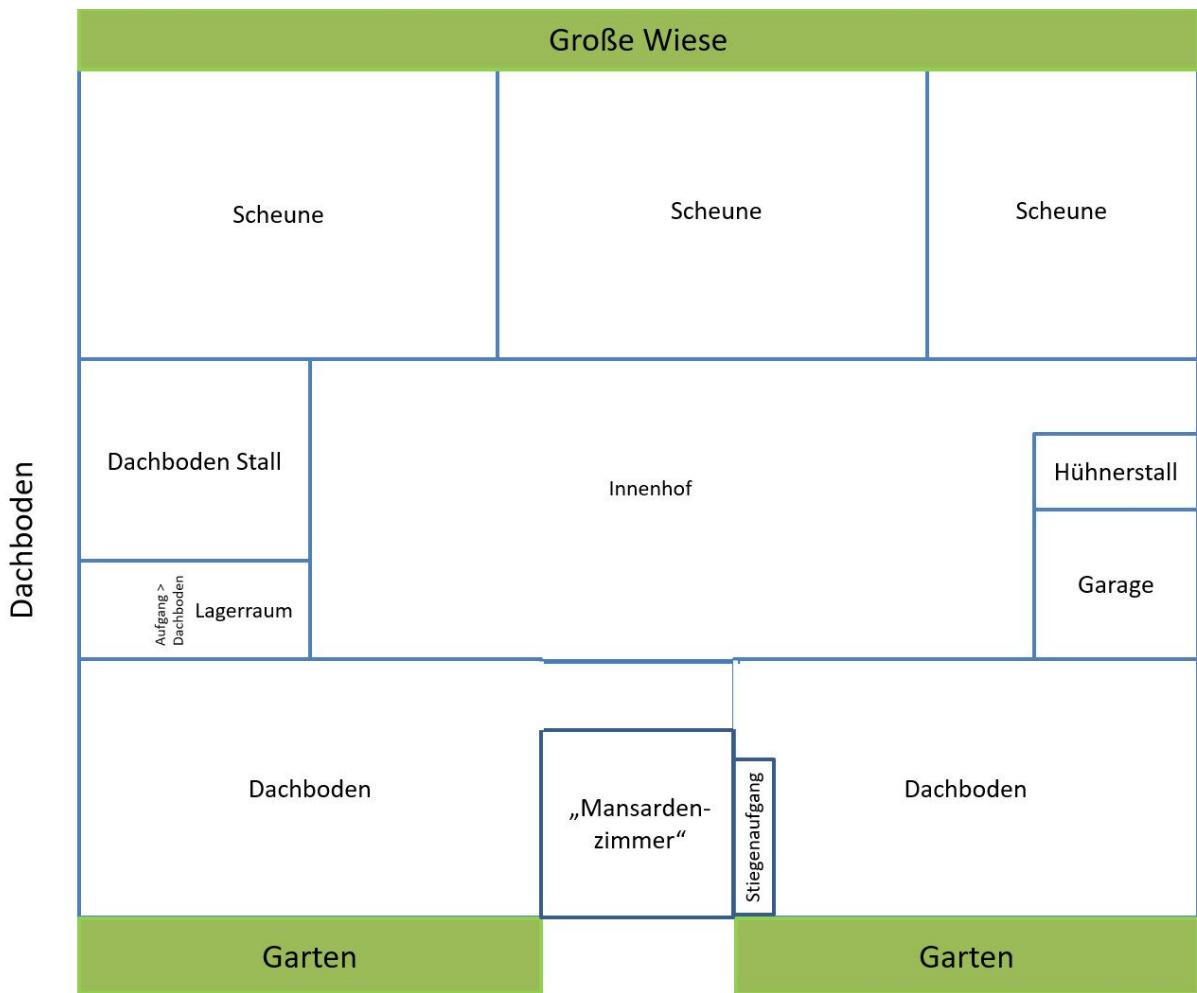


„Mit Herz und Verstand:  
Wir kümmern uns um  
Ihre Immobilie.“

Kontaktieren sie uns unter  
0676 / 43 22 460  
[office@willmann-immobilien.at](mailto:office@willmann-immobilien.at)

**WILLMANN**  
IMMOBILIEN





# Objektbeschreibung

## Großzügiges Landhaus im Waldviertel mit Wiesen und Äckern

### Optimal für Tierhaltung oder eine Pferdekoppel

Dieses Objekt bietet viele Möglichkeiten zur Verwirklichung: Selbstversorger, Tierhaltung, gemeinsame Nutzung,...

#### Beschreibung:

- ehemaliges Bauernhaus mit 2 Wohneinheiten
- Gesamtfläche mehrerer Grundstücke: **9168 m<sup>2</sup>, laut Grundbuch**
- Gebäude an der Straße, mehrere Nebengebäude
- **schöner Innenhof**
- großer Stadel
- **Zufahrt auch von der Rückseite**
- Im hinteren Bereich gehören noch Wiesen und Felder dazu
- **2 Wohneinheiten**
  1. Wohnung: 3 Zimmer Wohnung mit Bad, WC, und Raum im Dachgeschoß (Holzheizung)... ca. 73 m<sup>2</sup>
  2. Wohnung: 2 Zimmer Wohnung, mit Zugang zu weiteren Räumen und zum Dachboden...ca. 90 m<sup>2</sup>

- **Ehemaliger Stall** (2 Räume davor mit Aufgang zum Dachboden)
- **Garage** (baufällig)
- ehem. Hühnerstall
- **3 große Scheunen nebeneinander !!!**
- Gasanschluss an der Grundstücksgrenze

## **Abmessungen / Pläne**

- Wohnfläche ca. 163 m<sup>2</sup>, das wäre auch erweiterbar
- Raumhöhe: in einem Raum gemessen: 2,46m
- DACHBODEN, nicht ausgebaut, bis auf 1 Zimmer
- INNENHOF ca. 220 m", fast quadratisch
- Grundstücksbreite an der Straße ca. 27m
- Pläne am Bauamt sind keine vorhanden, die Gemeinde weiß Bescheid
- die Grundgrenzen wurden zum Teil neu vermessen.

**Das Hauptgrundstück mit dem Wohngebäude hat 1163m<sup>2</sup> und hat die Widmung BA ( Bauland Agrar)**

**Umgebung/Anbindung:**

- Wiener Stadtgrenze ca. 120 km, Linz
- Einkaufsmöglichkeiten Schrems 6 km, Vitis 6 km, Waidhofen/Thaya 17 km, Gmünd 11 km
- "Haus der Pferde " am Ortsrand für Pferdeliebhaber - zu Fuß erreichbar

**Für weitere Fragen ersuchen wir Sie um eine Anfrage mit Ihren Kontaktdaten.**

Besichtigungen sind nach Absprache möglich, gerne auch am Wochenende,  
weitere Unterlagen sind vorhanden.

**Nebenkosten:**

- 3,5% Grunderwerbssteuer
- 1,1% Eintragung ins Grundbuch
- 3,6% Provision, inkl. Ust.
- ca. 2% Vertragserrichtung ( Notar oder Anwalt )
- allfällige Kosten für eine Finanzierung

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.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <4.000m  
Apotheke <4.000m  
Klinik <10.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <4.500m  
Kindergarten <3.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <4.000m  
Bäckerei <4.000m  
Einkaufszentrum <10.000m

### **Sonstige**

Bank <4.000m  
Geldautomat <4.000m  
Post <4.000m  
Polizei <4.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap