Großzügiges Landhaus im schönen Waldviertel mit Wiesen und Acker gleich angrenzend

Objektnummer: 1371

Eine Immobilie von Mag.(FH) Andreas Willmann Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Grundstück - Baugrund Eigenheim
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3944 Langschwarza
Wohnfläche:	162,00 m²
Kaufpreis:	380.000,00 €

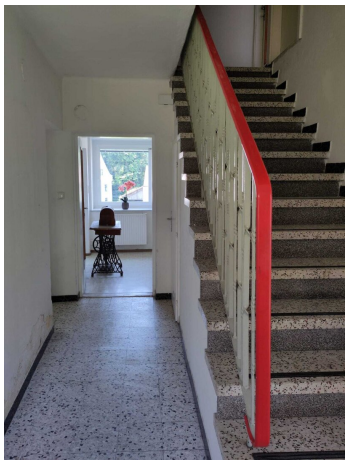
Ihr Ansprechpartner

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

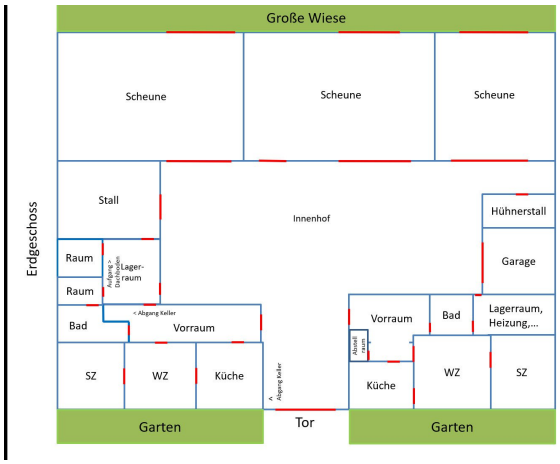
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

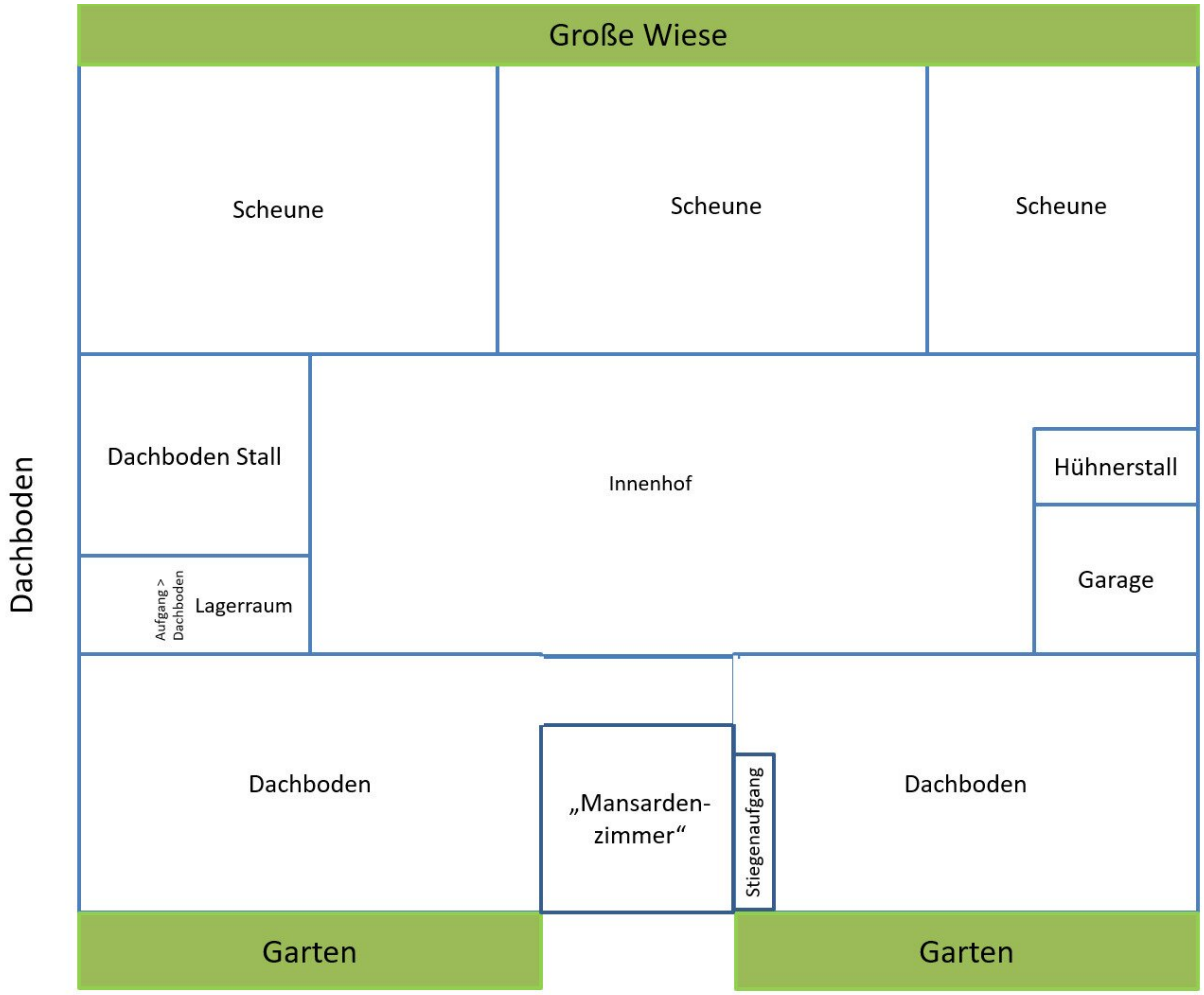


„Mit Herz und Verstand:
Wir kümmern uns um
Ihre Immobilie.“

Kontaktieren sie uns unter
0676 / 43 22 460
office@willmann-immobilien.at

WILLMANN
IMMOBILIEN




Große Wiese
Scheune
Scheune
Scheune
Dachboden
Dachboden Stall
Innenhof
Hühnerstall
Garage
Aufgang > Dachboden
Lagerraum
Dachboden
„Mansarden-zimmer“
Stiegenaufgang
Dachboden
Garten
Garten

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 m², 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 m²

2. Wohnung: 2 Zimmer Wohnung, mit Zugang zu weiteren Räumen und zum Dachboden...ca.90 m²

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

Abmessungen / Pläne

- Wohnfläche ca. 163 m², das wäre auch erweiterbar
- Raumhöhe: in einem Räume 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 1163m²** 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