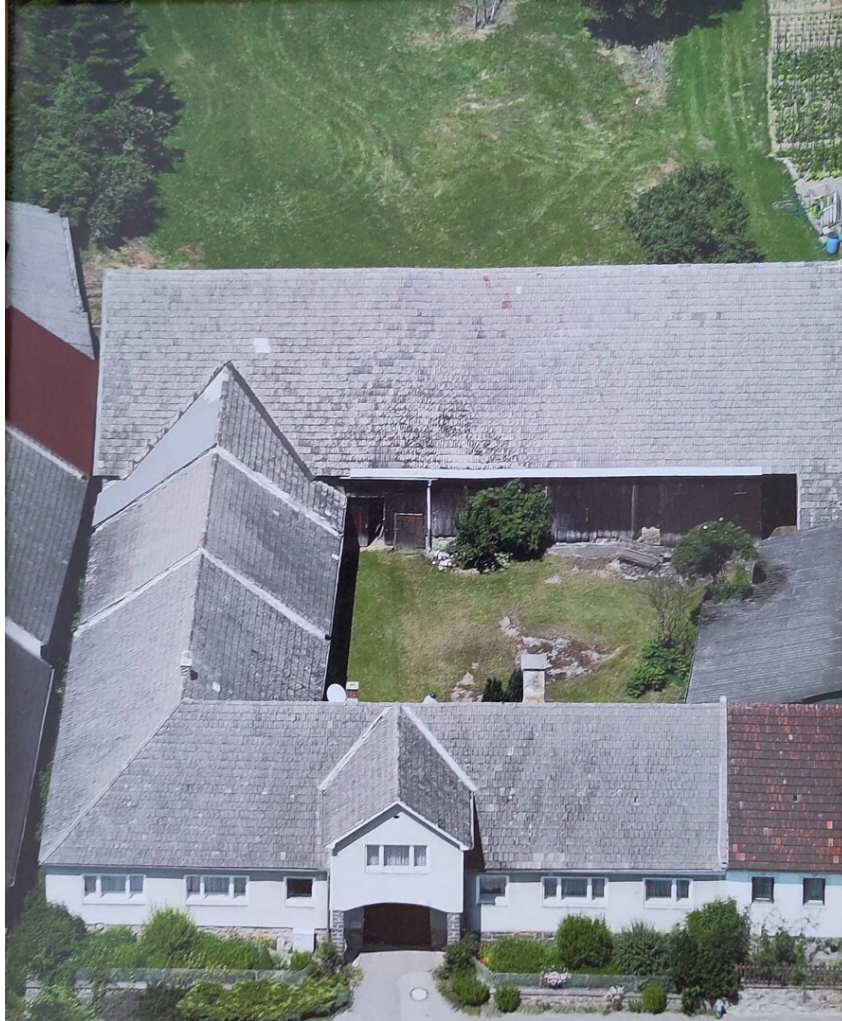


**Großzügiges Landhaus im schönen Waldviertel mit  
Wiesen und Acker gleich angrenzend**



**Objektnummer: 1371**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3944 Langschwarza
<b>Wohnfläche:</b>	162,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	427,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<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.

















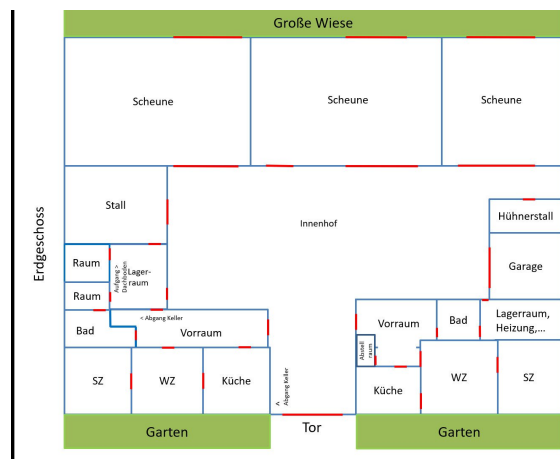


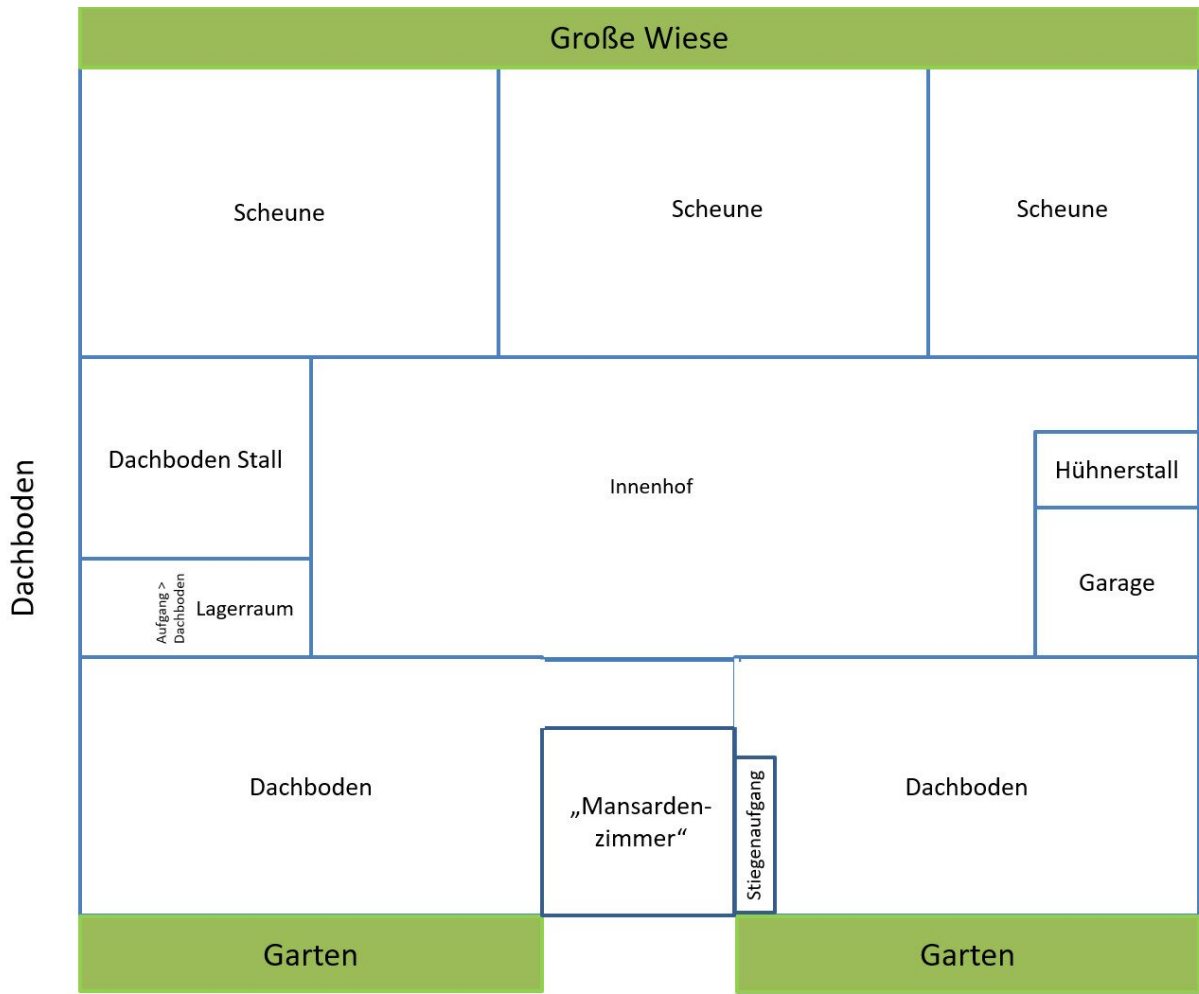


„Mit Herz und Verstand:  
Wir kümmern uns um  
Ihre Immobilie.“



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





# 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 Räume gemessen: 2,46m
- DACHBODEN, nicht ausgebaut, bis auf 1 Zimmer
- INNENHOF ca. 220 m<sup>2</sup>, 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

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