

# **Naturnahes Anwesen im Thayatal: Pferdestall und Flusszugang in Sauggern**



Hausansicht - Pic 1

**Objektnummer: 7530/5206**

**Eine Immobilie von Fröschl Real Estate OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3814 Ludweis-Aigen
<b>Baujahr:</b>	1976
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	165,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	165,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 103,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,28
<b>Kaufpreis:</b>	455.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

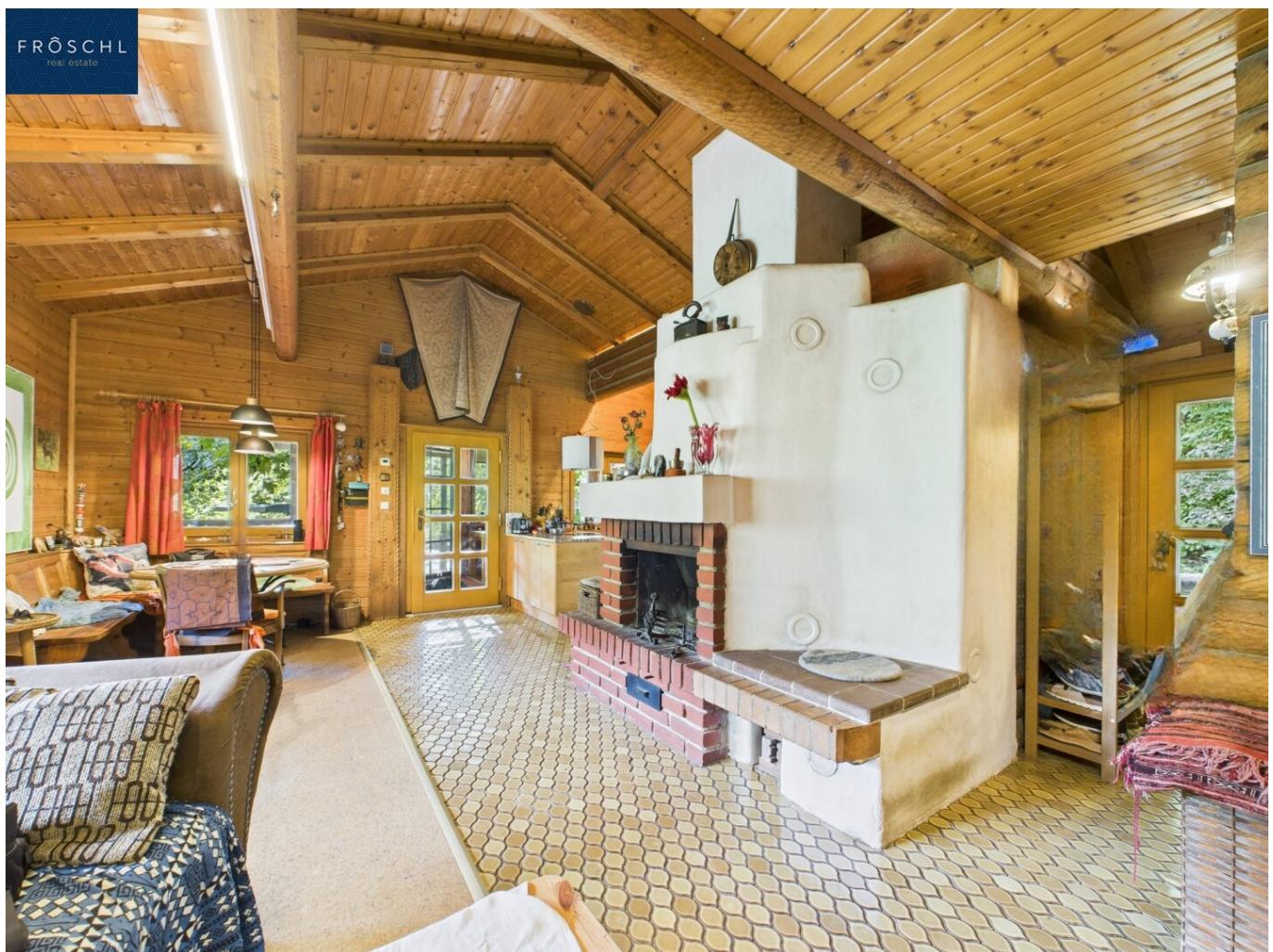


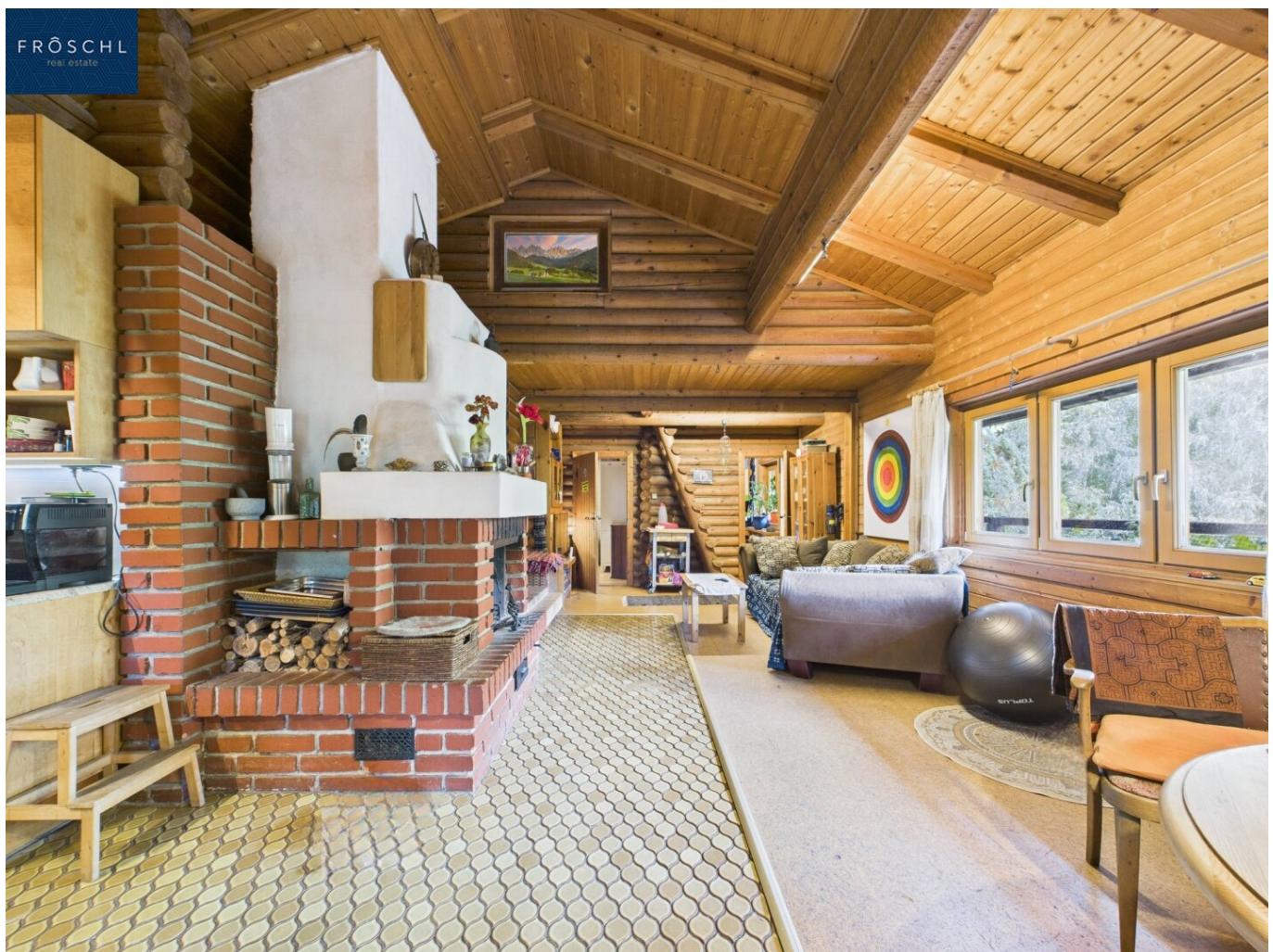
**Christian Fröschl**

Fröschl Real Estate OG  
Kesselbodengasse 39  
3910 Zwettl

T +43 664 1838 268

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







FRÖSCHL  
real estate







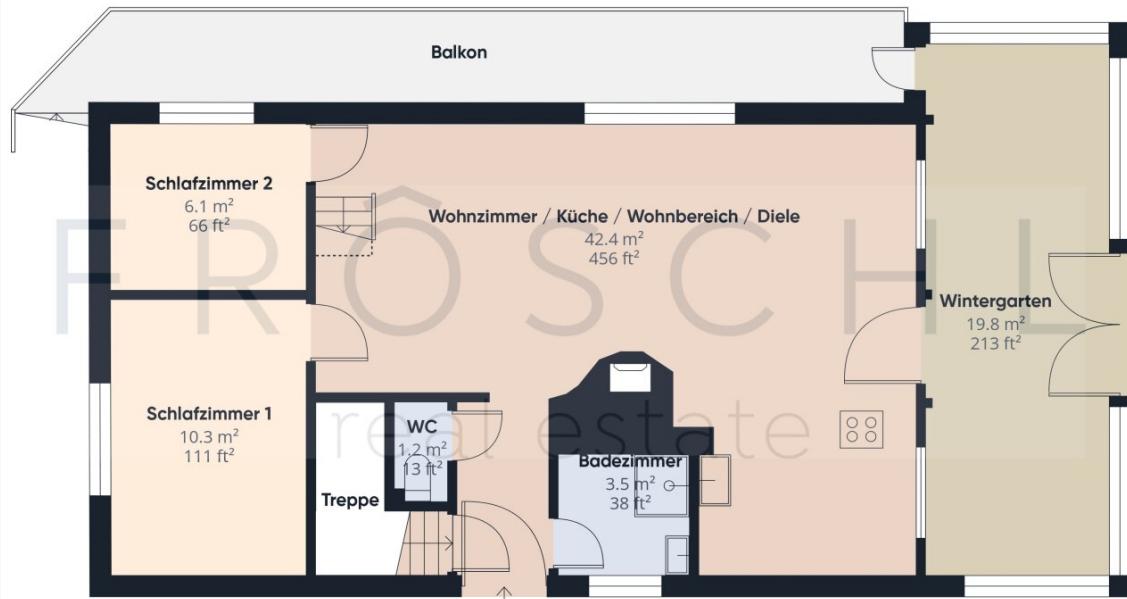






**FRÖSCHL**  
real estate



Ungefährre Gesamtfläche<sup>(1)</sup>83.3 m<sup>2</sup>  
897 ft<sup>2</sup>Reduzierte Kopffreiheit  
0.4 m<sup>2</sup>  
5 ft<sup>2</sup>

(1) Ohne Balkone und Terrassen

Reduzierte Kopffreiheit  
..... Unter 1.5 m/5 ftBerechnungen basieren sich auf den  
RICS IPMS 3C-Standard. Maße sind  
ungefähre Angaben und nicht  
maßstabsgerecht. Dieser Grundriss  
dient nur zur Veranschaulichung.

Etage 1 Gebäude 1



Ungefährre Gesamtfläche<sup>(1)</sup>

60.5 m<sup>2</sup>  
651 ft<sup>2</sup>

Balkone und Terrassen  
22.7 m<sup>2</sup>  
244 ft<sup>2</sup>

(1) Ohne Balkone und Terrassen

Berechnungen basieren sich auf den RICS IPMS 3C-Standard. Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstabsgerecht. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

# FRÖSCHL

**Garage**  
25.7 m<sup>2</sup>  
277 ft<sup>2</sup>

real estate

Ungefähr Gesamtfäche<sup>(1)</sup>

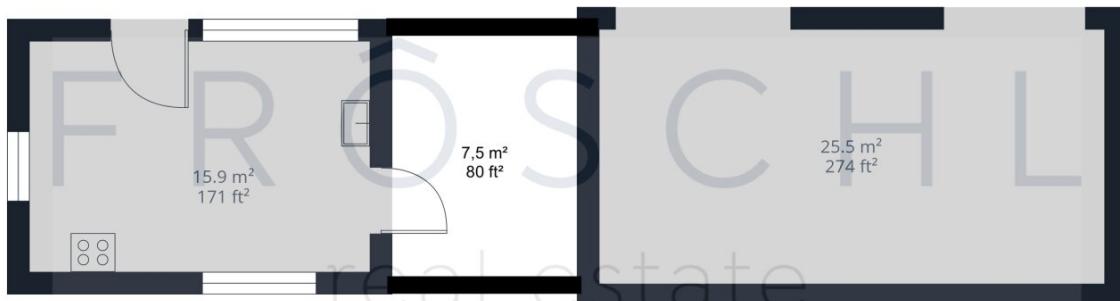
25.7 m<sup>2</sup>  
277 ft<sup>2</sup>

(1) Ohne Balkone und Terrassen

Berechnungen basieren sich auf den  
RICS IPMS 3C-Standard. Maße sind  
ungefähre Angaben und nicht  
maßstabsgerecht. Dieser Grundriss  
dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE360

**Etage 0** Gebäude 2



Stallgebäude

Ungefährre Gesamtfläche<sup>(1)</sup>

41,4 m<sup>2</sup>  
445 ft<sup>2</sup>

(1) Ohne Balkone und Terrassen

Berechnungen beziehen sich auf den  
RICS IPMS 3C-Standard. Maße sind  
ungefähre Angaben und nicht  
maßstabsgerecht. Dieser Grundriss  
dient nur zur Veranschaulichung.

**Etage 0** Gebäude 3



Ungefährte Gesamtfläche<sup>(1)</sup>

143.8 m<sup>2</sup>  
1548 ft<sup>2</sup>

Balkone und Terrassen  
22.7 m<sup>2</sup>  
244 ft<sup>2</sup>

Reduzierte Kopffreiheit  
0.4 m<sup>2</sup>  
5 ft<sup>2</sup>

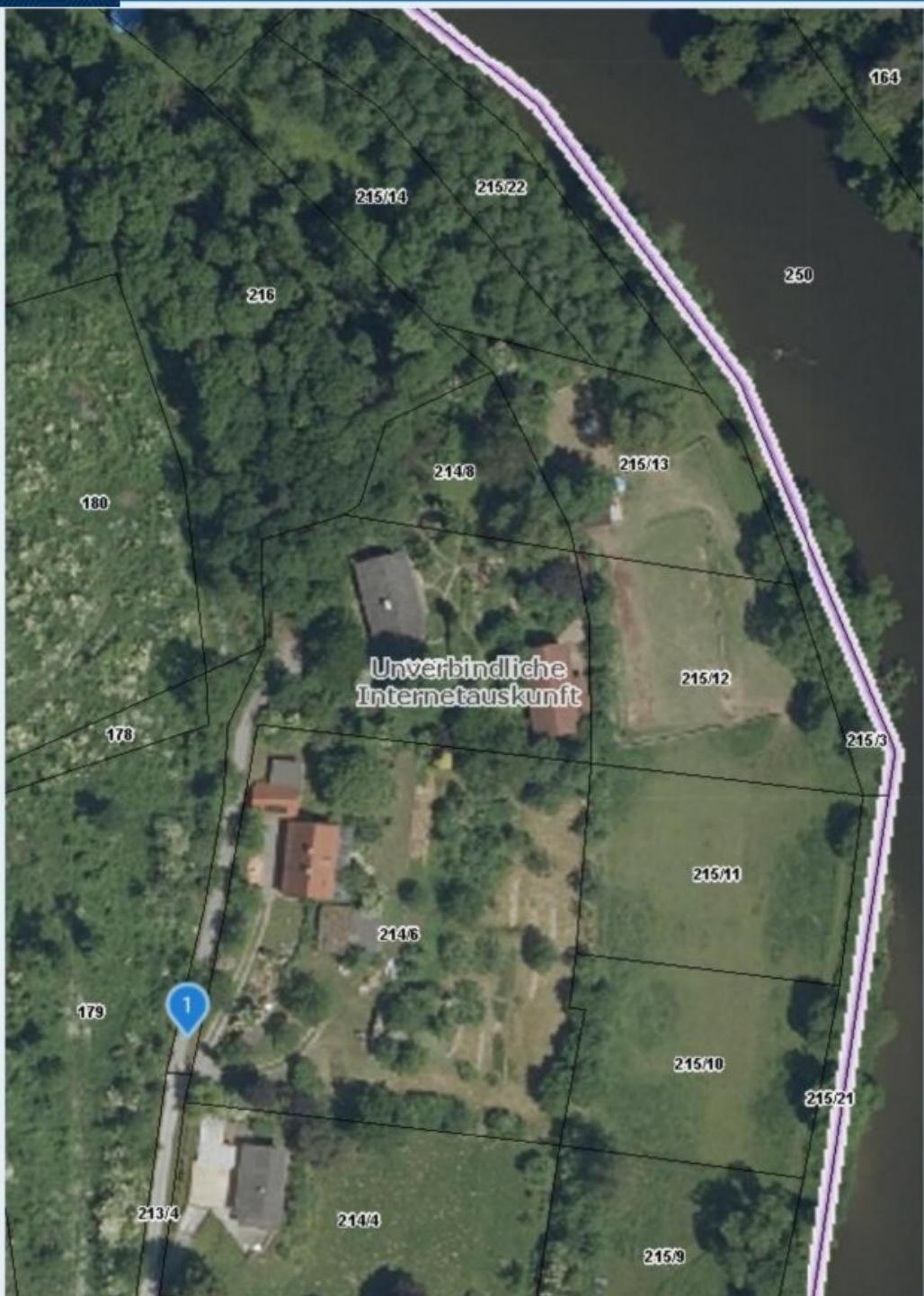


(1) Ohne Balkone und Terrassen

Reduzierte Kopffreiheit  
..... Unter 1.5 m/5 ft

Berechnungen beziehen sich auf den RICS IPMS 3C-Standard. Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstabsgerecht. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.





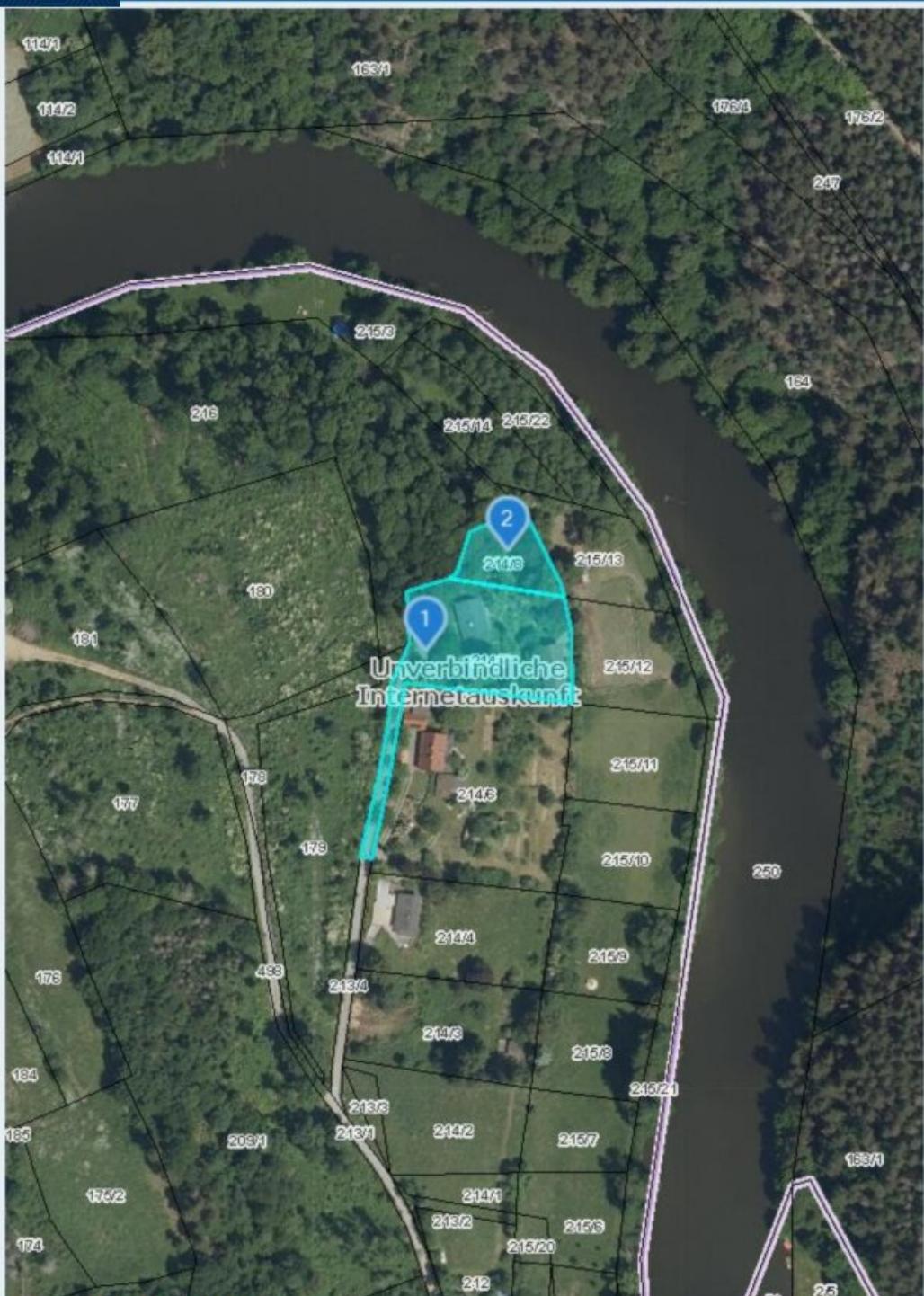
Quellen: Land Niederösterreich, BEV, GIP.at

© Land Niederösterreich: Kein Anspruch auf Richtigkeit und Vollständigkeit!

Verwendungszweck:

0 M 1:1.000 50 m

Druckdatum: 13.09.2025



Quellen: Land Niederösterreich, BEV, GIP.at

© Land Niederösterreich: Kein Anspruch auf Richtigkeit und Vollständigkeit!

Verwendungszweck:

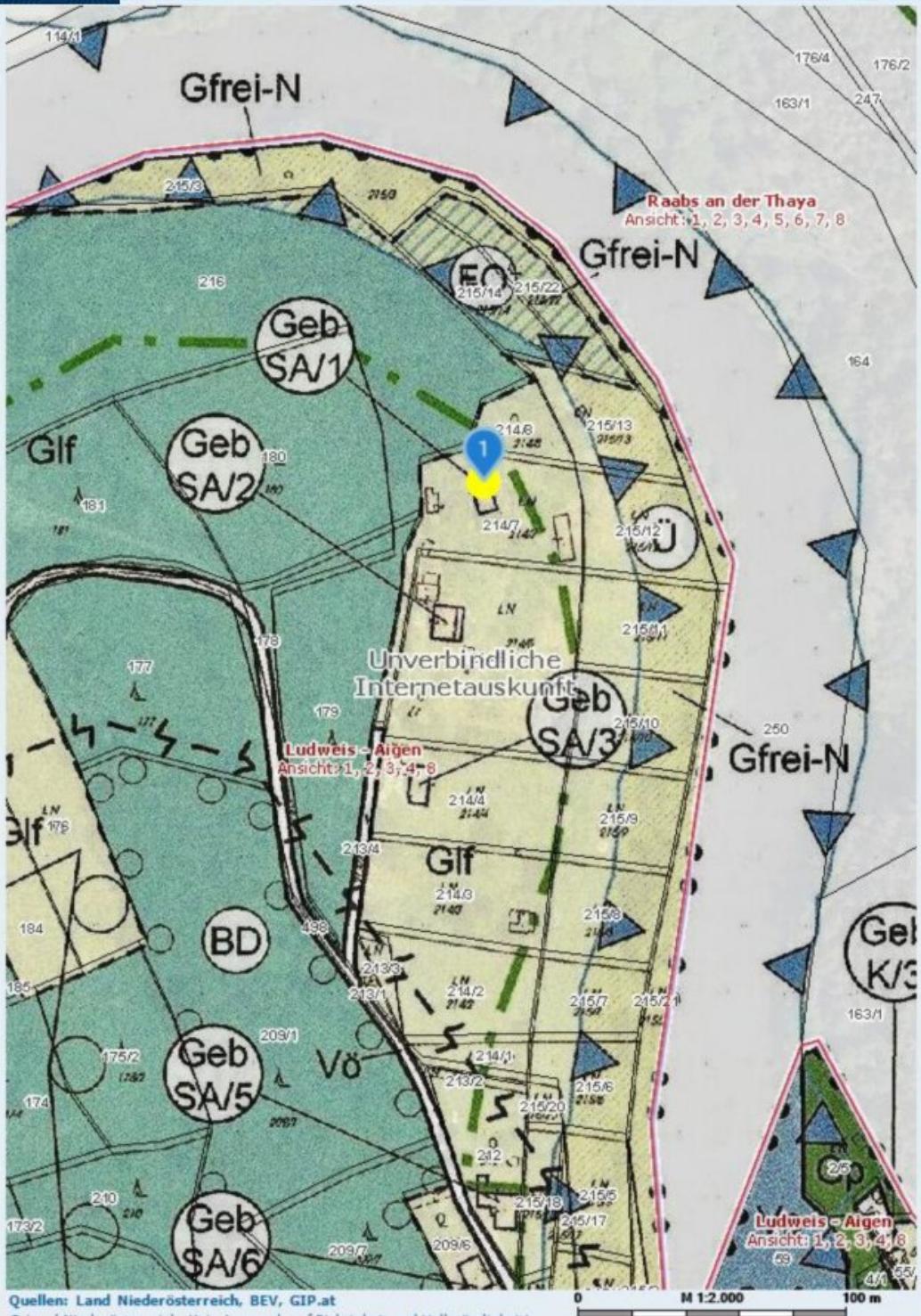
0 M 1:2.000 100 m

Druckdatum: 13.09.2025

# Österreichischer Kataster

HW = 410207.4, RW = -59018





Quellen: Land Niederösterreich, BEV, GIP.at

© Land Niederösterreich: Kein Anspruch auf Richtigkeit und Vollständigkeit!

#### **Verwendungszweck:**

Druckdatum: 13.09.2025



Quellen: Land Niederösterreich, BEV, GIP.at

© Land Niederösterreich: Kein Anspruch auf Richtigkeit und Vollständigkeit!

Verwendungszweck:

0 M 1:1.000 50 m

Druckdatum: 13.09.2025

# Objektbeschreibung

Am Rand des Nationalparks Thayatal, dort wo die Landschaft leise wird und die Thaya in ruhigen Schleifen vorbeizieht, liegt dieses besondere Ensemble. Ein erhaltenswertes Holzbohlenhaus mit drei Ebenen, flankiert von Garage, großzügigem Pferdestall und stimmigen Nebengebäuden – eingebettet in ein rund 3.510 m<sup>2</sup> großes Naturgrundstück mit direktem Wasserzugang. Zusätzlich erweitert ein Pachtgrundstück von ca. 1 Hektar direkt am Fluss den privaten Freiraum – mit eigenem Kanuanleger und Badeplatz für die stillen Momente am Wasser. Errichtet 1976, umfassend adaptiert 2001–2009.

## Drohnenflug:

Tauchen Sie ein in die Atmosphäre dieser Immobilie – unser Drohnenflug zeigt Ihnen eindrucksvoll die Umgebung und das Objekt aus der Luft:

YouTube FRE: [Dronenflug Objekt Sauggern 20](#)

## Das Ensemble

Holzbohlenhaus mit etwa 165 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf drei Ebenen: Charaktervoll, warm und authentisch, mit Balkon und überdachter Terrasse als natürliche Erweiterung in den Garten. Die Beheizung erfolgt über Kachelofen, offenen Kamin und Infrarotpaneelle. Eine Sauna mit Holzofen schafft einen zusätzlichen Rückzugsort. Die Küche ist als Vollholzküche aus Erle ausgeführt und mit Dampfgarer, Miele-Kühlschrank und Geschirrspüler ausgestattet.

Die Garage umfasst 30 m<sup>2</sup> und bietet zusätzlich die Möglichkeit einer Aufstockung, die sich ideal für Büro, Praxis oder ein Gästeapartment eignet.

Der Pferdestall verfügt über zwei Ebenen mit insgesamt 170 m<sup>2</sup> und eignet sich sowohl als Stallfläche als auch als Atelier, Werkstatt oder Lagerbereich. Weitere Nebengebäude ergänzen das Gesamtbild. Brennholz ist vor Ort vorhanden.

Die technische Infrastruktur umfasst einen leistungsfähigen Glasfaseranschluss sowie die Versorgung über Ortswasserleitung und einen eigenen Brunnen. Zwei Biotope, ein Hühnerstall und Gemüsegärten schaffen einen naturnahen, autarken Lebensraum. Das Objekt wird teilmöbliert angeboten. Gerätschaften, Mähdreher und Traktor (Ferrari) können nach Absprache übernommen werden.

## Behagliche Wärme auf höchstem Niveau

Das Objekt überzeugt mit einem durchdachten Heizsystem, das modernen Komfort mit

traditioneller Gemütlichkeit vereint. Eine hochwertige Boden- und Wandheizung sorgt für gleichmäßige, behagliche Wärme in allen Räumen. Als zentrales Heizelement dient ein stilvoller Kachelofen mit Stückholzfeuerung, der nicht nur effizient heizt, sondern auch eine wohlige Atmosphäre schafft. Im Wohnzimmer lädt zudem ein offener Kamin zu stimmungsvollen Abenden ein und setzt einen einladenden Akzent im Wohnbereich.

## **Freiraum am Wasser**

Das zusätzliche Fluss-Pachtgrundstück mit ca. 10.000 m<sup>2</sup> Fläche ist ein besonderer Ort: Wiesen bis zum Wasser, ein eigener Kanuanleger, ein natürlicher Badeplatz – ein ruhiges Stück Natur, das zum täglichen Ritual werden kann.

## **Fakten im Überblick**

- Adresse: 3814 Aigen bei Raabs, Sauggern 20
- Grundstück: 3.510 m<sup>2</sup>
- Pachtgrundstück (Fluss): ca. 10.000 m<sup>2</sup>
- Wohnhaus (Holzbohlen, 3 Ebenen): 165 m<sup>2</sup>
- Garage: 30 m<sup>2</sup>
- Pferdestall (2 Ebenen): 170 m<sup>2</sup>
- Baujahr: 1976
- Umbau: 2001–2009

## **Ausstattung:**

Kachelofen, offener Kamin, Infrarotpaneele, Sauna mit Holzofen, Vollholzküche aus Erle mit Dampfgarer, Miele-Kühlschrank und Geschirrspüler, Glasfaseranschluss, Ortswasserleitung und eigener Brunnen, zwei Biotope, Hühnerstall, Gemüsegärten, Brennholz vor Ort, Inventar

nach Absprache.

## **Perspektiven und Potenzial**

Eine 50%ige Teilaufstockung des Wohnhauses ist möglich und eröffnet die Chance auf einen eindrucksvollen Panoramablick. Auch die Garage kann aufgestockt werden, wodurch zusätzlicher Raum für Gäste, Arbeiten oder Praxis entsteht. Die Realisierung ist jeweils abhängig von behördlichen Genehmigungen.

**Ergreifen Sie die Gelegenheit und werden Sie Eigentümer dieser besonderen Liegenschaft.**

**Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von dieser tollen Immobilie überzeugen! Wir freuen uns darauf, Sie persönlich zu begrüßen. Bei weiteren Fragen stehen wir Ihnen jederzeit zur Verfügung unter: +43 664 1838 268 oder senden Sie mir eine E-Mail: [christian@froeschl.estate](mailto:christian@froeschl.estate)**

**Besuchen Sie [www.froeschl.estate](http://www.froeschl.estate) und finden Sie weitere 360° Virtuelle Rundgänge und die neusten Objekte! Gerne unternehmen wir auch gemeinsam mit Ihnen geführte Virtuelle Besichtigungen!**

**Sie möchten den Wert einer Immobilie wissen? Bewertungen Professionell und präzise**

**FRÖSCHL real estate** ermittelt den Verkehrswert Ihrer Liegenschaft. Das schriftliche Bewertungsgutachten ist ein umfangreiches Dokument aus dem dieser hervorgeht. Wir ermitteln abhängig von Ihrem Objekt über den Vergleichswert, den Sachwert oder den Ertragswert, unter Beachtung aller relevanten Unterlagen, den aktuellen Marktwert ihrer Immobilie. Gerne übernehmen wir Bewertungen auch aus anderen Anlässen wie innerfamiliären Angelegenheiten, Erbschaften oder steuerlichen Anforderungen und dergleichen.

**Nebenkosten beim Erwerb dieser Immobilie:**

3,50 % Grunderwerbsteuer

**1,10 % Grundbucheintragungsgebühr - Vorbehaltlich Temporärer Entfall der Grundbuchseintragungsgebühren lt. den gesetzlichen Bedingungen**

Vertragserrichtungskosten/Treuhändische Abwicklung (Notar oder Rechtsanwalt) Kosten  
Unterschriftenbeglaubigung und Barauslagen Kaufvertrag

3,00 % zzgl. 20,00 % USt. (ges. 3,60 %) Honorar für die erfolgreiche Vermittlung

Unsere Angaben beziehen sich auf die Auskünfte des Eigentümers, daher Änderungen und Irrtümer vorbehalten.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <4.000m  
Apotheke <3.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <4.000m  
Kindergarten <5.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <3.500m  
Bäckerei <4.000m

### **Sonstige**

Bank <3.500m  
Geldautomat <3.500m  
Polizei <4.000m  
Post <5.000m

### **Verkehr**

Bus <3.000m  
Bahnhof <8.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap