

# **Renovierungsbedürftiges Bauernhaus in Langschlag: Ihr Traum vom Eigenheim!**



Haus - NESTOR Immobilien

**Objektnummer: 5334**

**Eine Immobilie von NESTOR Immobilien GmbH & Co KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Bauernhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3921 Langschlag
<b>Baujahr:</b>	1979
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenovierungsbed
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	130,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	5
<b>Garten:</b>	2.973,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	G 204,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,41
<b>Kaufpreis:</b>	230.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



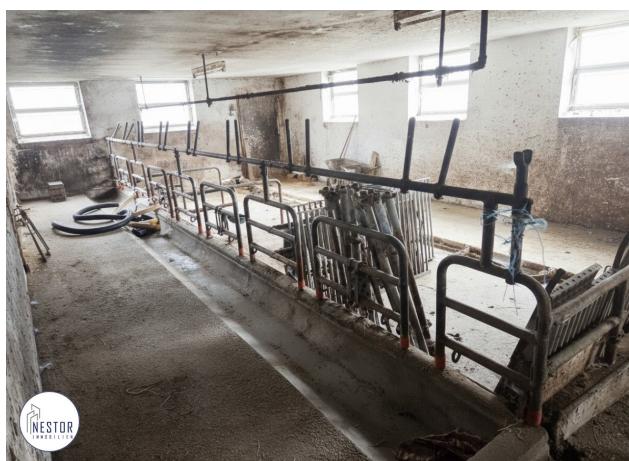
**Patricia Aigner**

NESTOR Immobilien GmbH & Co KG  
Wagramerstraße 102  
1220 Wien











# Objektbeschreibung

Renovierungsbedürftiges **Bauernhaus** in **Langschlag**: Ihr Traum vom Eigenheim!

---

[www.immonestor.at](http://www.immonestor.at) - Weitere ähnliche Immobilien finden Sie auf unserer Homepage!

Sie verkaufen Ihre **Immobilie** oder kennen jemanden? Jetzt bei mir melden und bis zu 2500 Euro für jeden Tipp kassieren!

---

Willkommen in der idyllischen Gemeinde **Langschlag** im Herzen des Waldviertels. Dieses **charmannte, renovierungsbedürftige Bauernhaus** bietet Ihnen eine seltene Gelegenheit, ländliche Ruhe mit großzügigem Platzangebot und vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten zu verbinden.

Auf rund **130 m<sup>2</sup> Wohnfläche** erstreckt sich ein klassisches Bauernhaus mit **fünf gut geschnittenen Zimmern**, das sich ideal als **Familienwohnsitz, Wochenenddomizil, Mehrgenerationenhaus oder Projekt für Naturliebhaber und Tierhalter (z. B. Pferde)** eignet. Der bestehende Renovierungsbedarf eröffnet Ihnen bewusst die Möglichkeit, das Objekt nach Ihren **individuellen Wohn- und Nutzungsvorstellungen** zu gestalten.

Ein besonderes Highlight ist der **großzügige, geschlossene Innenhof**, der nicht nur Privatsphäre bietet, sondern auch als Ruhepol, Gartenbereich oder kreativer Lebensraum genutzt werden kann. Ergänzt wird das Anwesen durch weitläufige Nebengebäude und eine separate Wiesenfläche.

Dieser Bauernhof unterteilt sich wie folgt:

- Vorraum
- 2 Essküchen - gemütlicher Lebensmittelpunkt mit Blick ins Grüne
- 1 Wohnzimmer
- 2 Schlafzimmer

- 2 Büros/Kinderzimmer
- Badezimmer mit Badewanne
- Getrenntes WC

#### Nebengebäude & Außenflächen:

- Garage mit ca. 97 m<sup>2</sup> (ideal für Fahrzeuge, Werkstatt oder Lager)
- Stallgebäude
- **Wiesenfläche** ca. 2.529 m<sup>2</sup> (Brunnen vorhanden, ca. 500 m vom Hof entfernt)
- Mehrere Stellplätze im Innenhofbereich

#### Highlights der Immobilie:

- Zentralheizung auf **Pelletbasis** (ökologisch & kosteneffizient)
- Teilweise **bereits durchgeführte Renovierungen:**
  - Heizung
  - Fenster
  - Außenputz

- Renovierungsbedürftiger Gesamtzustand mit hohem Entwicklungspotenzial

## Lage & Umgebung

Die ruhige, naturnahe Lage bietet ein hohes Maß an Lebensqualität. Die umliegende Landschaft des Waldviertels lädt zu **Wanderungen, Radtouren, Naturerlebnissen und Tierhaltung** ein. Gleichzeitig genießen Sie ein hohes Maß an Privatsphäre und Abstand vom städtischen Trubel – ideal für Menschen, die **Entschleunigung und Raum** suchen.

Eckdaten:

- Kaufpreis: EUR 230.000,--
- Provision: 3% + USt.
- Finanzierungshilfe wird geboten.
- Unterstützung bei den Sanierungsarbeiten wird geboten.

---

## ? Als Erste(r) informiert!

Jetzt Suchwunsch hinterlegen & vor allen anderen Angebote erhalten: [service.immonestor.at](mailto:service.immonestor.at)

---

Auf E-Mail Anfrage lassen wir Ihnen gerne mehr Informationen zukommen. Für weitere Auskünfte wenden Sie sich an:

Frau

Patricia Aigner

Tel.: +43 664 / 531 28 37

E-Mail: PA@immonestor.at

Wagramerstraße 102, 1220 Wien

[www.immonestor.at](http://www.immonestor.at)

### **NESTOR Immobilien GmbH & Co KG**

BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DER NACHWEISPFLICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DER ANSCHRIFT UND ANGABEN ZUR PERSON (NAME, TELEFON, E-MAIL) BEARBEITEN KÖNNEN.

Alle Angaben basieren alleinig auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Trotz aller Sorgfalt können wir für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben keine Gewähr übernehmen.

Die Möblierung und Dekoration in den Bildern kann teilweise durch Virtual Staging digital ergänzt worden sein und dient der besseren Veranschaulichung der Raumwirkung.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://service.immonestor.at/registrieren/de) - <https://service.immonestor.at/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <2.500m

Klinik <6.500m

Apotheke <6.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <2.500m

Kindergarten <2.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.000m

Bäckerei <6.000m

**Sonstige**

Bank <2.500m

Geldautomat <2.500m

Post <2.000m

Polizei <6.000m

**Verkehr**

Bus <2.500m

Bahnhof <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap