Großzügiges Haus in Hausbach bei Schwarzenau mit vielfachen Nutzungsmöglichkeiten



Innenhof mit überdachter Terrasse

Objektnummer: 1939/215040

Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3900 Schwarzenau
Baujahr:	1900
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	373,20 m²
Nutzfläche:	546,98 m²
Zimmer:	11
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	1
Garten:	554,00 m²
Heizwärmebedarf:	D 111,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,59
Kaufpreis:	569.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Peter Litschauer

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH
Schnirchgasse 17



www.IMMOcontract.at
Die beste Adresse für attraktive Liegenschaften.




Schwarzenau 2 km
Allentsteig 6 km
Großhaselbach 1 km


Sportanlage







































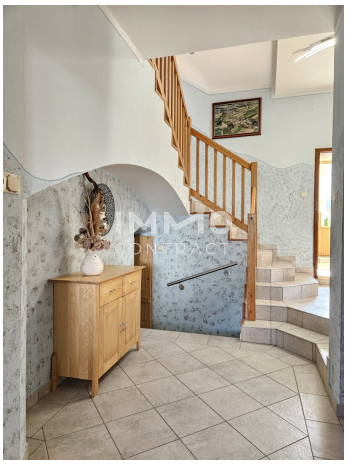




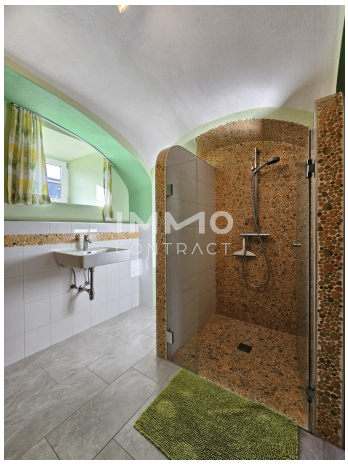












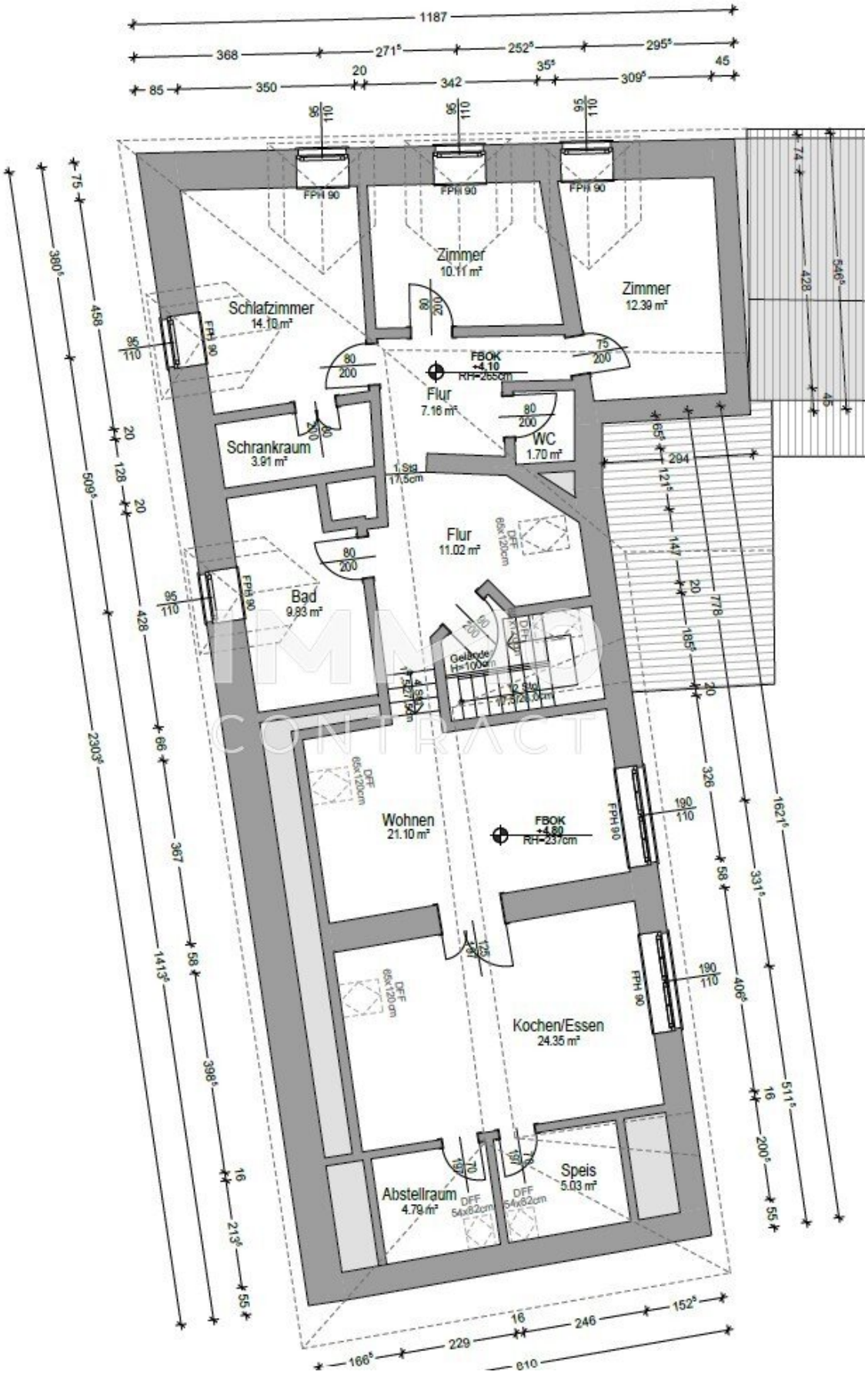


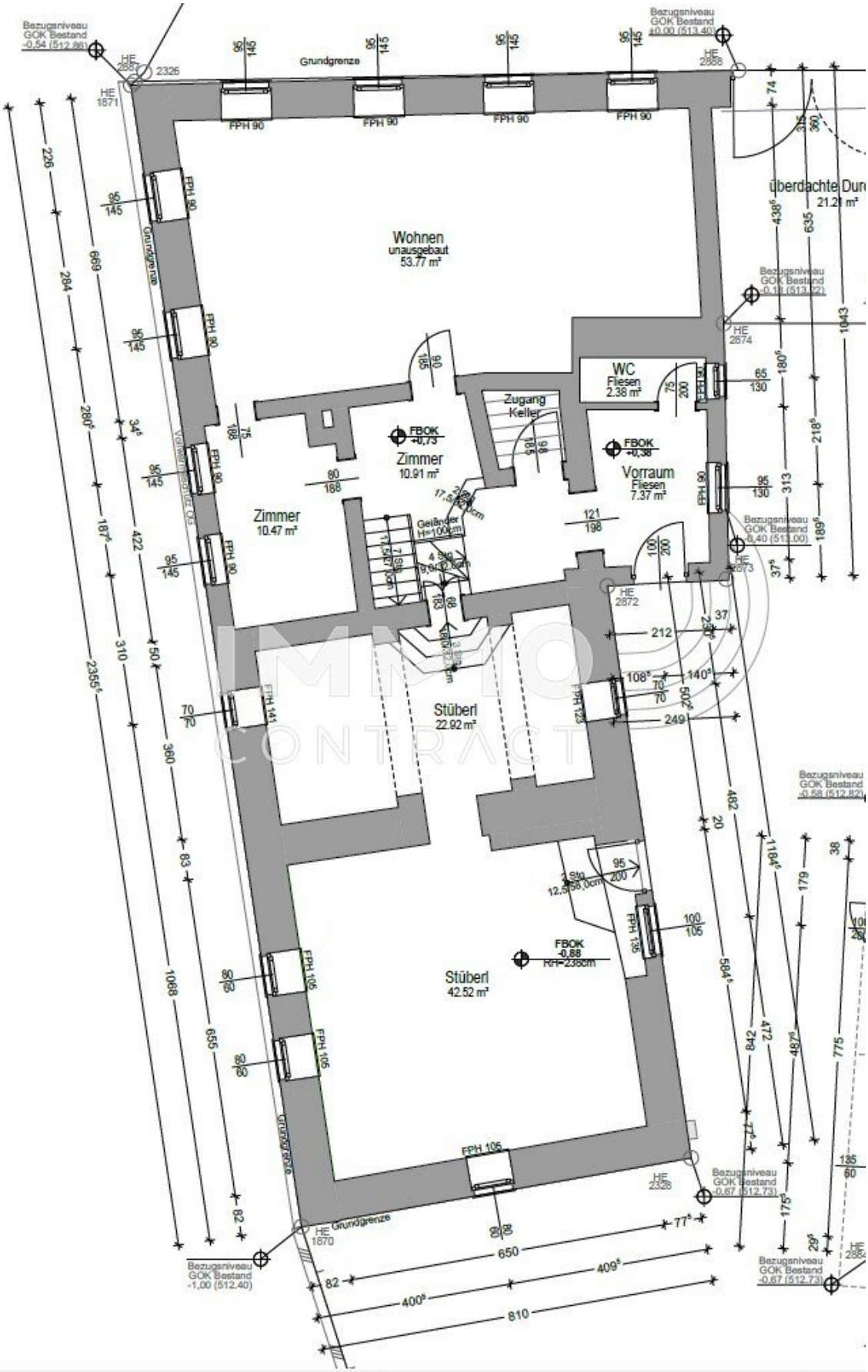



froling
IMMO
CONTRACT

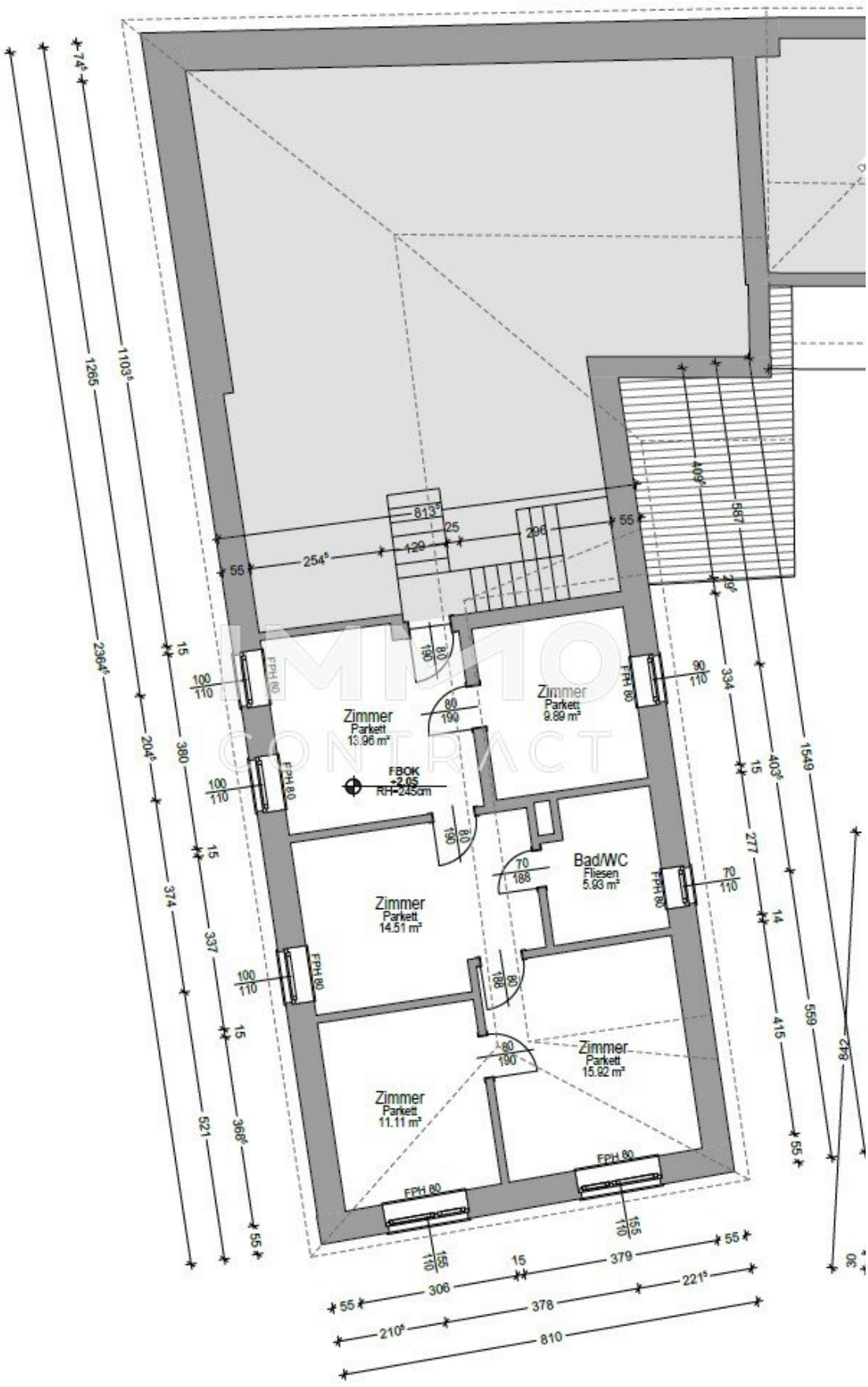

IMMO
CONTRACT


IMMO
CONTRACT


Zimmer
10.11 m²
Zimmer
12.39 m²
Schlafzimmer
14.10 m²
Flur
7.16 m²
WC
1.70 m²
Schrankraum
3.91 m²
Flur
11.02 m²
Bad
9.83 m²
Wohnen
21.10 m²
Kochen/Essen
24.35 m²
Abstellraum
4.79 m²
Speis
5.03 m²
FBOK
+4.10
RH=265cm
FBOK
+4.80
RH=237cm
FPH 90
DFF
65x120cm
DFF
54x82cm
1 Stg
17,5cm
Geländer
H=100cm
1187
368
271⁵
252⁵
295⁵
85
350
20
342
35⁵
309⁵
45
2303⁵
1413⁵
778
546⁵
511⁵
331⁵
326
294
213⁵
200⁵
166⁵
229
246
152⁵
610


Grundgrenze
Wohnen
unausgebaut
53.77 m²
überdachte Dur
21.21 m²
WC
Fliesen
2.38 m²
Zugang
Keller
Zimmer
10.91 m²
Zimmer
10.47 m²
Vorraum
Fliesen
7.37 m²
Stüberl
22.92 m²
Stüberl
42.52 m²
FBOK
+0,73
FBOK
+0,38
FBOK
-0,88
RH=238cm
Geländer
H=100cm
FPH 90
FPH 105
FPH 141
FPH 121
HE
2326
HE
1871
HE
2858
HE
2674
HE
2673
HE
2872
HE
2328
HE
1870
Bezugsniveau
GOK Bestand
-0,54 (512,86)
Bezugsniveau
GOK Bestand
±0,00 (513,40)
Bezugsniveau
GOK Bestand
-0,18 (513,22)
Bezugsniveau
GOK Bestand
-0,40 (513,00)
Bezugsniveau
GOK Bestand
-0,58 (512,82)
Bezugsniveau
GOK Bestand
-0,67 (512,73)
Bezugsniveau
GOK Bestand
-1,00 (512,40)
Bezugsniveau
GOK Bestand
-0,67 (512,73)

7/1


Zimmer
Parkett
13.96 m²
Zimmer
Parkett
9.89 m²
Zimmer
Parkett
14.51 m²
Bad/WC
Fliesen
5.93 m²
Zimmer
Parkett
15.92 m²
Zimmer
Parkett
11.11 m²
FBOK
+2.05
RH=245cm
FPH 80
813
254
379
306
378
221
210
810
1103
1265
2364
1549
587
559
415
403
409
334
277
269
242
521
374
380
337
368
204
55
15
14
30

Objektbeschreibung

Großzügiges Haus in Hausbach bei Schwarzenau - als Ein- oder Zweifamilienhaus und für 3. bzw. 4. Wohneinheit geeignet!

Dieses laufend sanierte und modernisierte Haus im Herzen eines Nachbarortes von Schwarzenau bietet auf 3 Ebenen zwei ausgestattete Wohneinheiten und Ausbaumöglichkeiten für zwei weitere Wohneinheiten. Eine gewerbliche Nutzung ist ebenso möglich, wie die individuelle Nutzung als Ein- oder Zweifamilienhaus, Mehrgenerationenhaus bzw. zum Vermieten.

Die neu vermessene Grundfläche von gesamt 1463 m² inklusive dem ca. 191 m² großen Innenhof und den vielen zusätzlichen Nutzflächen gestattet enormen Gestaltungsspielraum für die Zukunft. Zusammengefasst ist diese außergewöhnliche Immobilie mit seiner Gliederung und Lage, sowie den erweiterbaren Wohnpotenzial eine seltene Kaufgelegenheit zu einem optimalen Preis-/Leistungsverhältnis!

OBJEKTDETAILS:

Die Raumaufteilung des Hauses ist für viele Wohnbedürfnisse geeignet bzw. adaptierbar und kann auch für eine Vermietung für zwei Familien und mehr ausgebaut werden. Im voll umschlossenen und gepflegten Innenhof mit ca. 191 m², einem Glashaus, mehreren Hochbeeten und einer großen überdachten Terrasse können Sie sowohl erholsame als auch gesellige Stunden genießen. Darüber hinaus lässt das eingerichtete Stüberl im EG (vom Innenhof begehbar), inkl. Bar und Spüle jede Feier mit der Familie oder Freunden zum unvergesslichen Erlebnis werden.

Die in der Zusammenfassung angegebenen Nutzflächen beinhalten 2 Nebengebäude mit einer Doppelgarage, einer Werkstatt, zahlreiche Abstellräume und einen Dachboden, der sich zum Ausbau einer weiteren Wohneinheit eignen würde. Die Größe der Werkstatt würde sich auch für eine Hebebühne bzw. für landwirtschaftliche Fahrzeuge eignen.

Das moderne Heizsystem mit Pellets- oder Stückholznutzung inkl. 2600 lt. Pufferspeicher, der optionale Gasanschluss, eine 18 m² Solaranlage und eine 17 kWp Photovoltaikanlage schaffen eine umfassende Energieversorgung.

In den letzten 30 Jahren wurde laufend modernisiert und saniert - siehe Punkt Sanierung und Modernisierung.

Das Haus wird noch von den Eigentümern bewohnt, weshalb eine Übergabe nach Absprache bzw. 6 Monate nach Verkauf erfolgen kann. Im Exposé sind noch zusätzliche Fotos und Informationen enthalten. Aufgrund bestehender Nachweispflicht gegenüber den Eigentümern werden Anfragen nur mit vollständiger Angabe des Vor- und Familiennamens, aktueller Telefonnummer und gültiger E-Mail-Adresse bearbeitet.

Am besten Sie überzeugen sich selbst vom großen Potenzial dieses Wohnhauses - für einen persönlichen Besichtigungstermin stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Erdgeschoss:

- Wohneinheit unausgebaut mit ca. 54 m²
- Zimmer unausgebaut mit ca. 10 m²
- Vorraum mit Zugang zum Stüberl und zur unausgebauten Wohneinheit
- Stiegenhaus ins Stüberl, ins Obergeschoss und in Keller
- Relaxraum mit Dusche und Infrarotkabine
- WC
- Stüberl
- Überdachter Durchfahrt

- Heizraum und Pufferspeicher im Nebengebäude

Obergeschoss:

- Arbeitszimmer
- Essen
- Wohnzimmer
- Schlafzimmer
- Bad/WC
- Kinderzimmer
- Vorraum

Dachgeschoss:

- Küche/Essen
- Speis
- Wohnzimmer
- Schlafzimmer mit Schrankraum

- 2 Kinderzimmer
- Bad/Dusche
- WC
- Abstellraum
- Flur

Nebengebäude:

- Nebengebäude 1 mit ca. 48 m² Garage und 3 Abstellräumen mit gesamt ca. 73 m²
- Nebengebäude 2 mit ca. 71 m² Werkstatt, 2 Abstellräumen mit ca. 62 m² und ein ausbaufähiger Dachboden mit ca. 110m²

ZUSATZINFORMATIONEN:

Technik:

- Pellets-/Stückholzheizung mit Heizkörper
- optionaler Gasanschluss

- 18 m² Solaranlage
- 17 kWp Photovoltaikanlage
- Regenwasserzisterne mit ca. 5000 lt.
- Glasfaseranschluss

Sanierung & Modernisierung:

Die Grundmauern des Erdgeschosses wurden um 1900 erbaut und später erweitert. Das Dachgeschoss wurde 1997 errichtet und in den letzten 30 Jahren wurden laufend Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen gesetzt. Alle Fenster wurden getauscht (Hauptgebäude 1997/Nebengebäude 2011), die Fassade mit Vollwärmeschutz versehen (2004), die Heizzentrale neu errichtet (2015), eine Photovoltaik-Anlage installiert (2022), der Innenhof neu adaptiert, die Nebengebäude mit neuem Dachstuhl und Eindeckung versehen (2011), die Garage, der Abstellraum und die Werkstatt mit elektrischen Toren ausgestattet und viele weitere Maßnahmen für dieses gepflegte Anwesen umgesetzt.

Im Erdgeschoss sind die im Plan dargestellten Bereiche Wohnen mit 53,77 m² und das Zimmer mit 10,47 m² noch nicht ausgebaut. Hier könnte eine 3. Wohneinheit oder eine Erweiterung der 2. Wohneinheit entstehen. Ebenso bietet der Dachboden über der Werkstatt mit 71,12 m² zusätzliches Potenzial für eine weitere Wohneinheit. Der Raum hinter der Werkstatt ist sanierungsbedürftig.

Ausstattung:

- Die bestehende Möblierung der Räume ist bei Bedarf bzw. nach Absprache inkludiert.

INFRASTRUKTUR in Schwarzenau und Umgebung:

Einkauf und Dienstleister:

- Moderner Spar Supermarkt (ca. 1,1 km)
- umfangreiche Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleister in Waidhofen an der Thaya (ca. 10 km)
- Bahnhof der Franz-Josefs-Bahn zu Fuß erreichbar (ca. 1,4 km)
- mehrere Gasthöfe (ca. 2 km)
- zwei Bankfilialen (ca. 2 km)
- Friseur
- div. Handwerksbetriebe

Bildung in Schwarzenau:

- Kindergarten (ca. 2 km)
- Volksschule (ca. 2 km)

Ärzte und Therapeuten in Schwarzenau:

- Arzt für Allgemeinmedizin

- Facharzt (Chirurgie)
- Physiotherapeuten
- Tierarzt

Freizeit:

- Schwarzenau liegt an mehreren Radwegen bzw. Radrouten wie dem Kamp-Thaya-March-Radweg, dem Thayarunde-Radweg, der Teiche-Radroute usw.
- Schwarzenau - Freizeitareal Brühlteich, Sportplätze, zahlreiche Freizeitaktivitäten und Vereine
- Viele Möglichkeiten für Fischer und Wanderer in unmittelbarer Umgebung

Entfernungen:

- Schwarzenau ca. 2 km
- Waidhofen an der Thaya ca. 13 km
- Zwettl ca. 20 km
- Krems ca. 56 km

- St. Pölten ca. 85 km
- Linz ca. 118 km
- Wien ca. 117 km
- Wien mit der Franz-Josefs-Bahn - ca. 1 Stunde 45 Minuten Fahrzeit (Bahnhof in Schwarzenau)

FINANZIERUNG:

Sie haben bereits Ihre WunschIMMObilie gefunden, aber noch nicht die optimale Finanzierungslösung?

Gerne vereinbart IMMOcontract für Sie ein unverbindliches Beratungsgespräch mit den Finanzierungsspezialisten bei unseren Kooperationspartnern - Volksbank Wien, Volksbank NÖ, Volksbank OÖ, Ärzte- und Apothekerbank sowie SPARDA-Bank ! Dank unserer exklusiven Kooperation erhalten Sie in deren Filialen optimale Konditionen und erstklassige Beratung rund um Ihre künftige Finanzierung.

BESICHTIGUNG:

Überzeugen Sie sich vor Ort von diesem Objekt im Herzen des Waldviertels und vereinbaren Sie heute noch einen persönlichen Besichtigungstermin.

Für Fragen und Besichtigungstermine stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung:

Peter Litschauer - Ihr Immobilienfachberater aus dem Waldviertel - +43 664 217 06 08 - P.Litschauer@IMMOcontract.at

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Finden Sie noch mehr attraktive Liegenschaften auf www.IMMOcontract.at

IMMO einen Besuch wert.