HERRENHAUS MIT VIEL ELEGANZ UND GROSSEM POTENTIAL !!!



Objektnummer: 2290

Eine Immobilie von CB Living Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2253 Dörfles
Baujahr:	1898
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	267,00 m²
Zimmer:	6
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Keller:	120,00 m²
Heizwärmebedarf:	G 445,40 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	G 6,47
Kaufpreis:	490.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Helga Macho

CB Living Immobilien GmbH
Leopoldstrasse 1
3400 Klosterneuburg









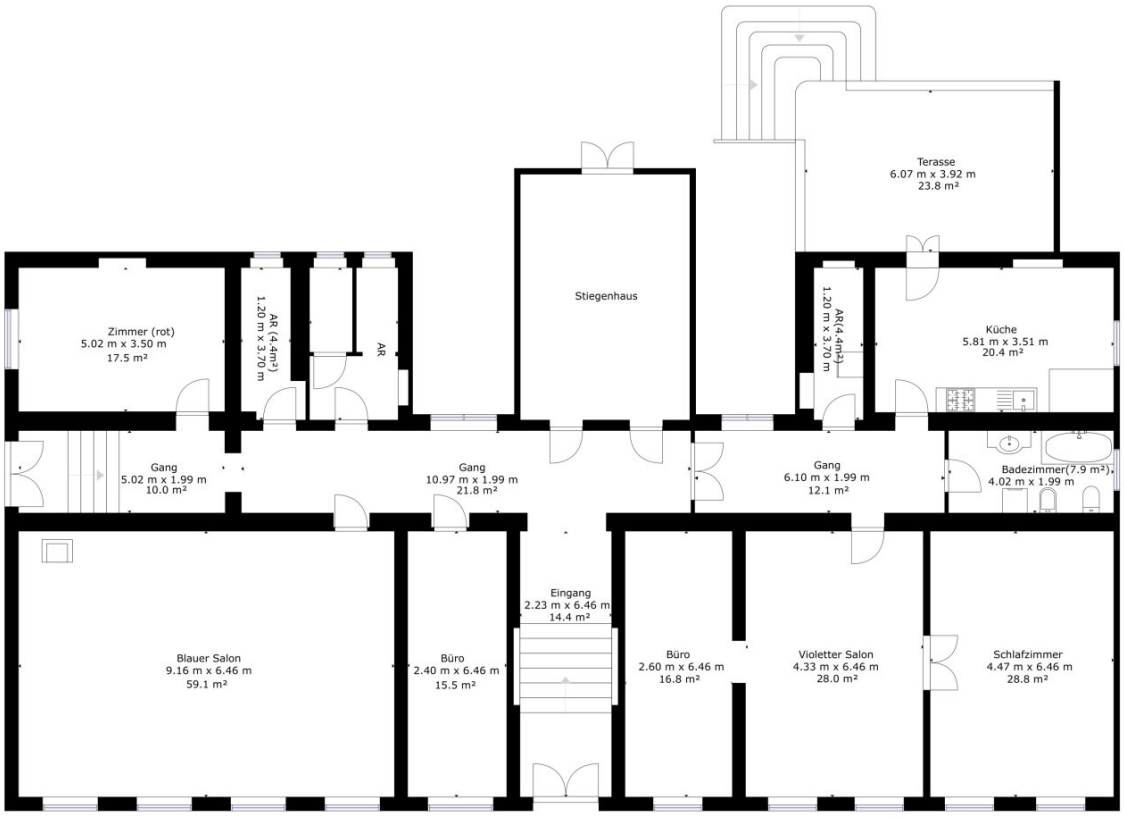










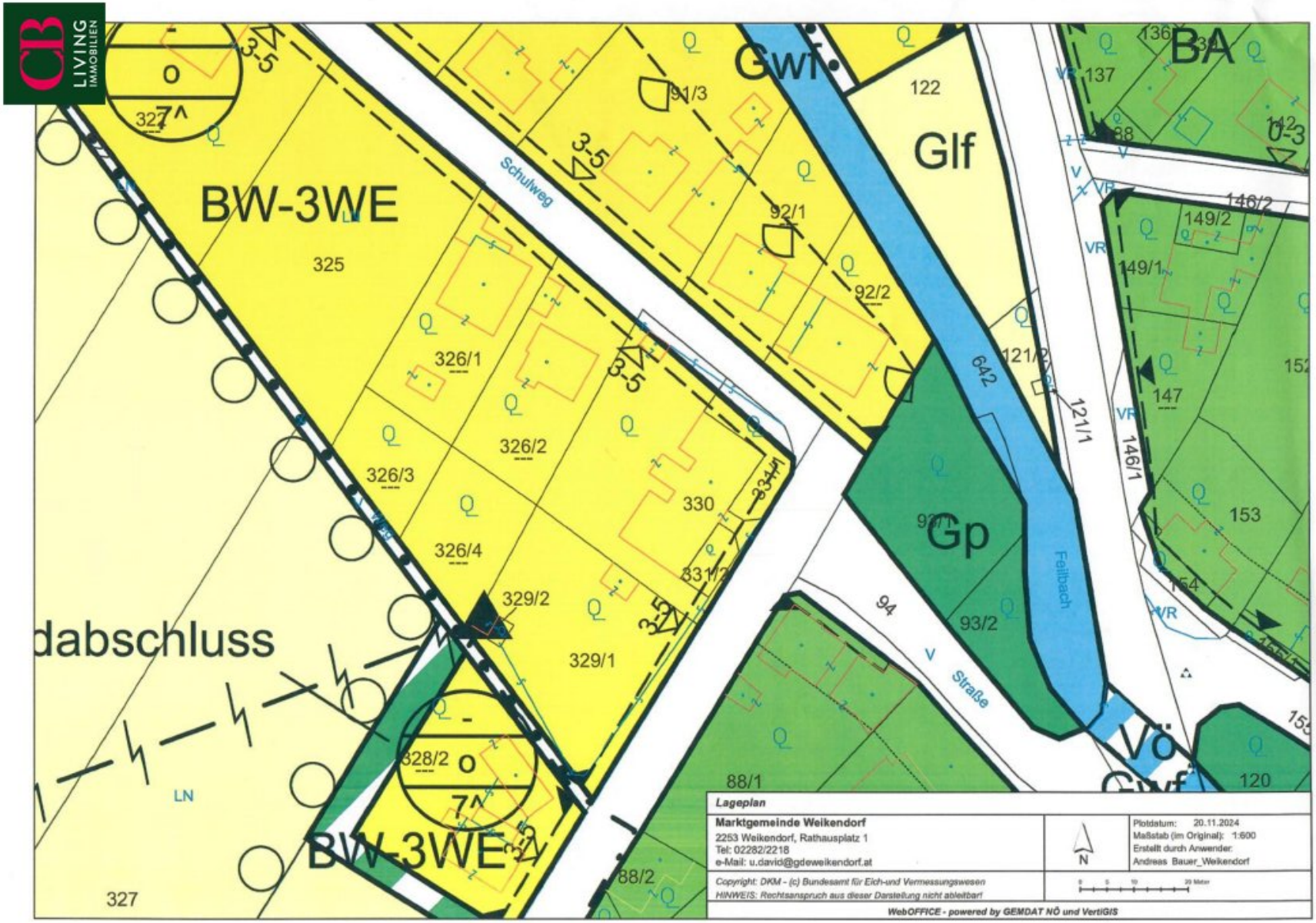


Gesamtfläche: 267m²
Exklusive: Terasse und Stiegenhaus

FLOOR 1

SIZES AND DIMENSIONS ARE APPROXIMATE, ACTUAL MAY VARY.

Matterport


BW-3WE
325
326/1
326/2
326/3
326/4
329/2
329/1
330
331/1
331/2
327
328/2
BW-3WE
dabschluss
LN
Schulweg
Gwf
91/3
92/1
92/2
Glf
122
642
121/2
121/1
Gp
93/1
93/2
94
V Straße
Feilbach
BA
136
137
88
146/2
149/2
149/1
147
146/1
153
154
120
88/1
88/2
Lageplan
Marktgemeinde Weikendorf
2253 Weikendorf, Rathausplatz 1
Tel: 02282/2218
e-Mail: u.david@gdeweikendorf.at
N
Plotdatum: 20.11.2024
Maßstab (im Original): 1:600
Erstellt durch Anwender:
Andreas Bauer_Weikendorf
Copyright: DKM - (c) Bundesamt für Eich-und Vermessungswesen
HINWEIS: Rechtsanspruch aus dieser Darstellung nicht ableitbar!
0 5 10 20 Meter
WebOFFICE - powered by GEMDAT NÖ und VertiGIS

Objektbeschreibung

Dieses außergewöhnliche Herrenhaus besticht durch Eleganz, Großzügigkeit, den Charme der Jahrhundertwende und viel Freiraum.

1897 als Volksschule errichtet, wurde es vor ca. 40 Jahren zu einer eleganten Villa umgestaltet, die durch die Schmuckfassade, das großzügige Entrèe, hohe Räume, die originalen Kassettentüren und zahlreiche charmante Details zu einem Einod wurde.

Es gibt einen Haupteingang und zwei Nebeneingänge.

Hier werden Träume wahr. Der 1567m² große, parkähnliche Garten mit wunderschönem Altbaumbestand bietet zahlreiche Möglichkeiten der Gestaltung!

Bei der Generalsanierung wurde nur der dauerhaft bewohnte Teil der Villa mit einer Gaszentralheizung ausgestattet, die anderen Räume können derzeit nur mit einzelnen Öfen beheizt werden.

Die Elektrik und die Fenster wurden damals ebenfalls zur Gänze erneuert.

In der Küche muss die Außenwand saniert werden- hier scheint es eine Wärmebrücke beim Ausgang auf die Terrasse zu geben.

Leider gibt es auf Grund des Alters des Gebäudes KEINERLEI Baupläne oder Bewilligungen, aber laut Baubehörde fällt es in den Konsens, was einer Bewilligung gleich kommt.

Die Liegenschaft ist ordnungsgemäß an den Mischwasserkanal und die örtliche Wasserleitung angeschlossen. Ein Brunnen könnte zusätzlich wieder aktiviert werden!

Die Villa gliedert sich wie folgt:

Erdgeschoß:

- Vorzimmer in zwei Flügel geteilt
- Wohnküche mit Ausgang auf die Terrasse
- Violetter Salon

- Arbeitszimmer
- Schlafzimmer
- Bad mit Wanne und WC
- Blauer Salon
- Rotes Zimmer
- Arbeitszimmer
- 3 Abstellräume

Ein riesiger Dachboden könnte wunderbar ausgebaut werden. Eine bequeme Treppe ist bereits vorhanden.

Der Keller ist feucht, nur ca 2,1 Meter hoch und hat lediglich als Kohlenkeller fungiert. Als Stauraum für unempfindliche Gegenstände ist er gut nutzbar.

Im Garten gibt es eine Garage aus Holz für einen großen PKW:

Ein kleines Nebengebäude bietet Platz für diverse Gartengeräte.

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.

Wir von CB Living GmbH bieten unseren Kunden ein komplett Sorglos Paket.

Von A wie Architekt über B wie Baumeister und M wie Makler oder I wie Interieur bis hin zu V wie Versicherung. Wir haben durch unsere jahrelange Erfahrung im Makler und Bauträgergeschäft sehr gute, zuverlässige und seriöse Partner, die wir gerne an Sie weiterempfehlen.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <3.500m
Klinik <3.000m

Kinder & Schulen
Kindergarten <500m
Schule <500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.500m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <3.500m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap