

## Großes Wohnhaus, großer Garten, große Maschinenhalle



**Objektnummer: 960/74779**  
**Eine Immobilie von s REAL**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3533 Friedersbach
<b>Baujahr:</b>	1920
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	196,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	7
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	10
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>G</b> 311,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 3,03
<b>Kaufpreis:</b>	349.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Hans-Peter Zottl**

s REAL - Zwettl  
Sparkassenplatz 1/1/1  
3910 Zwettl

T +43 (0)5 0100 - 26257













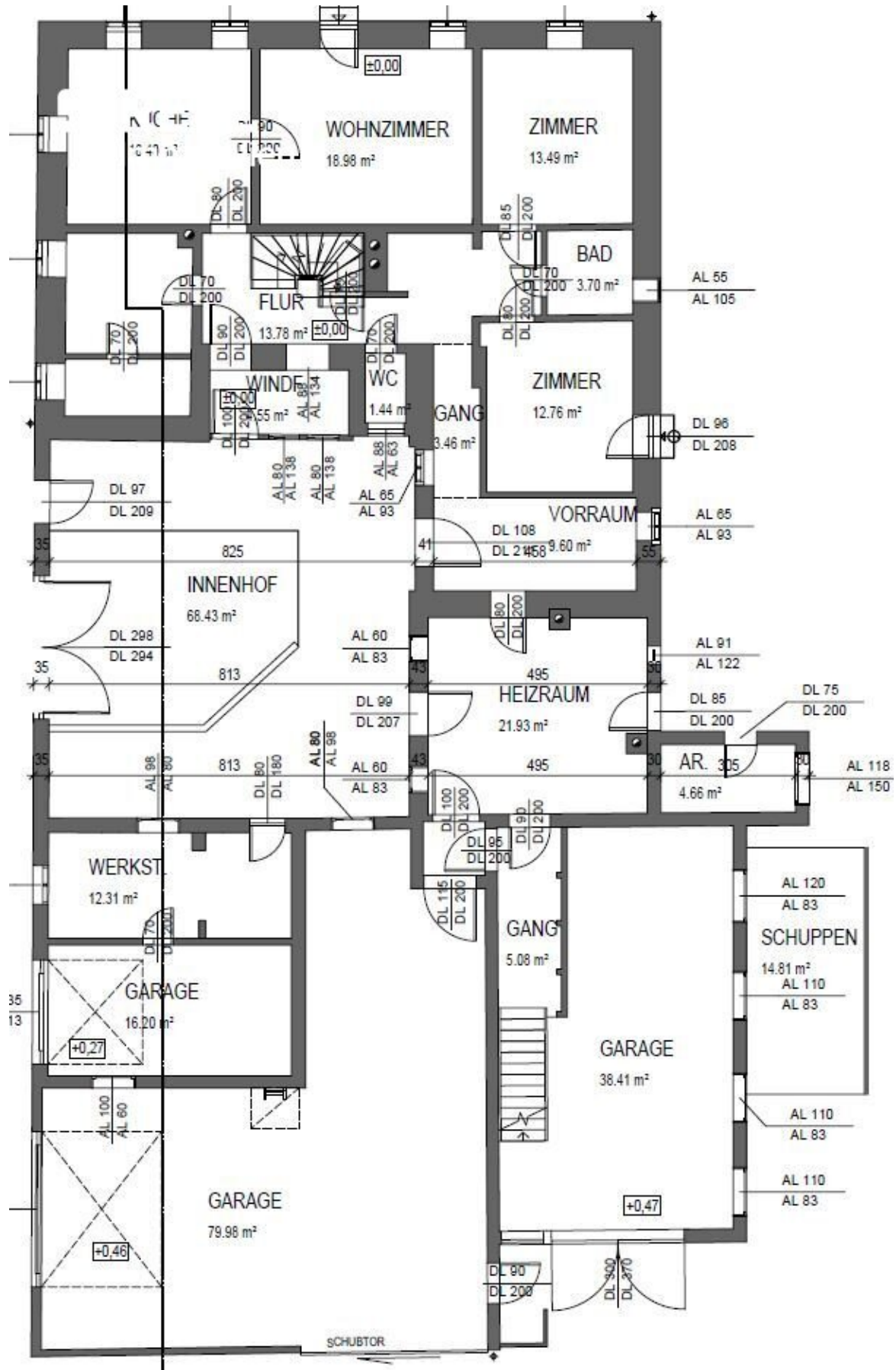


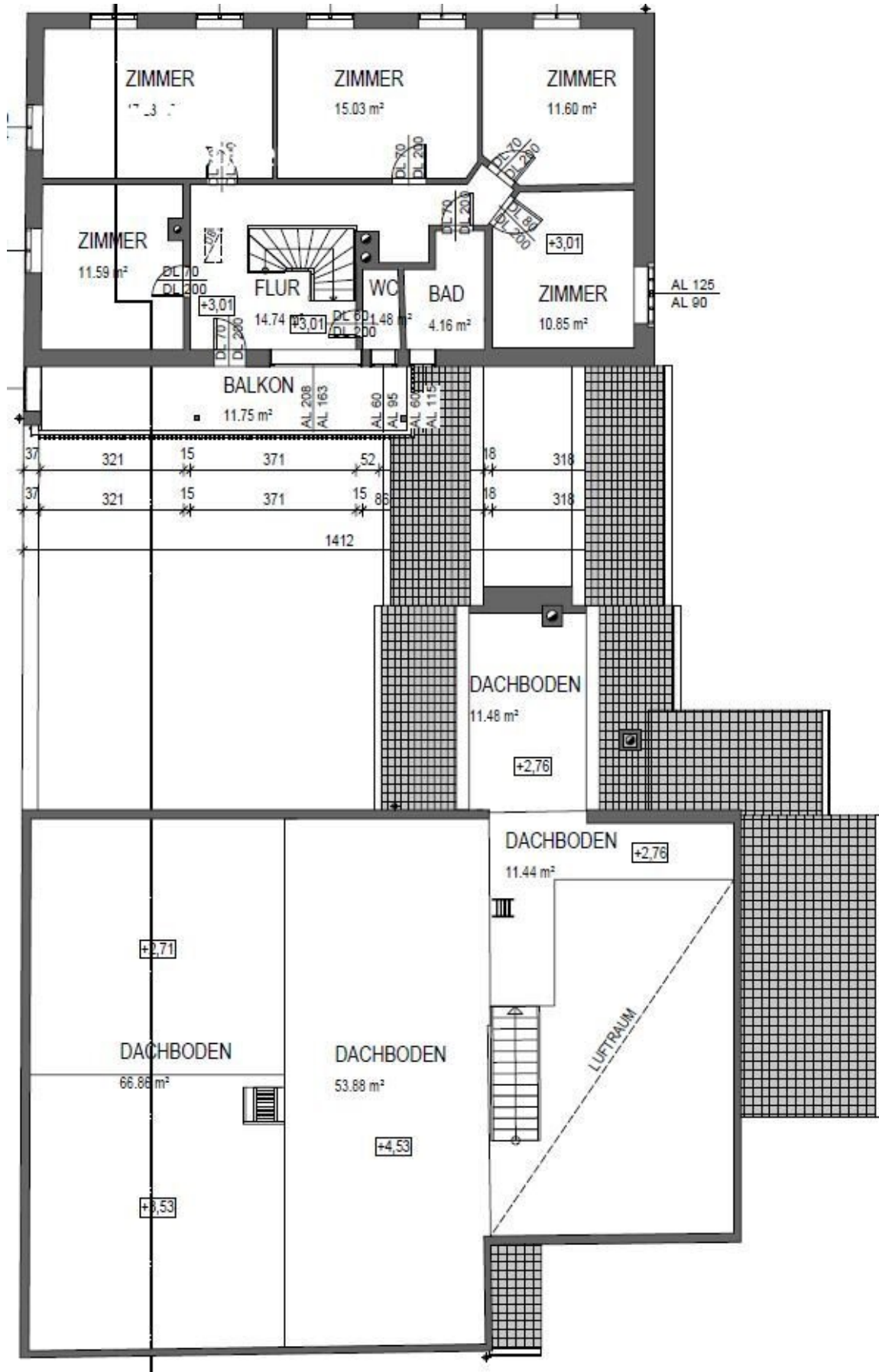


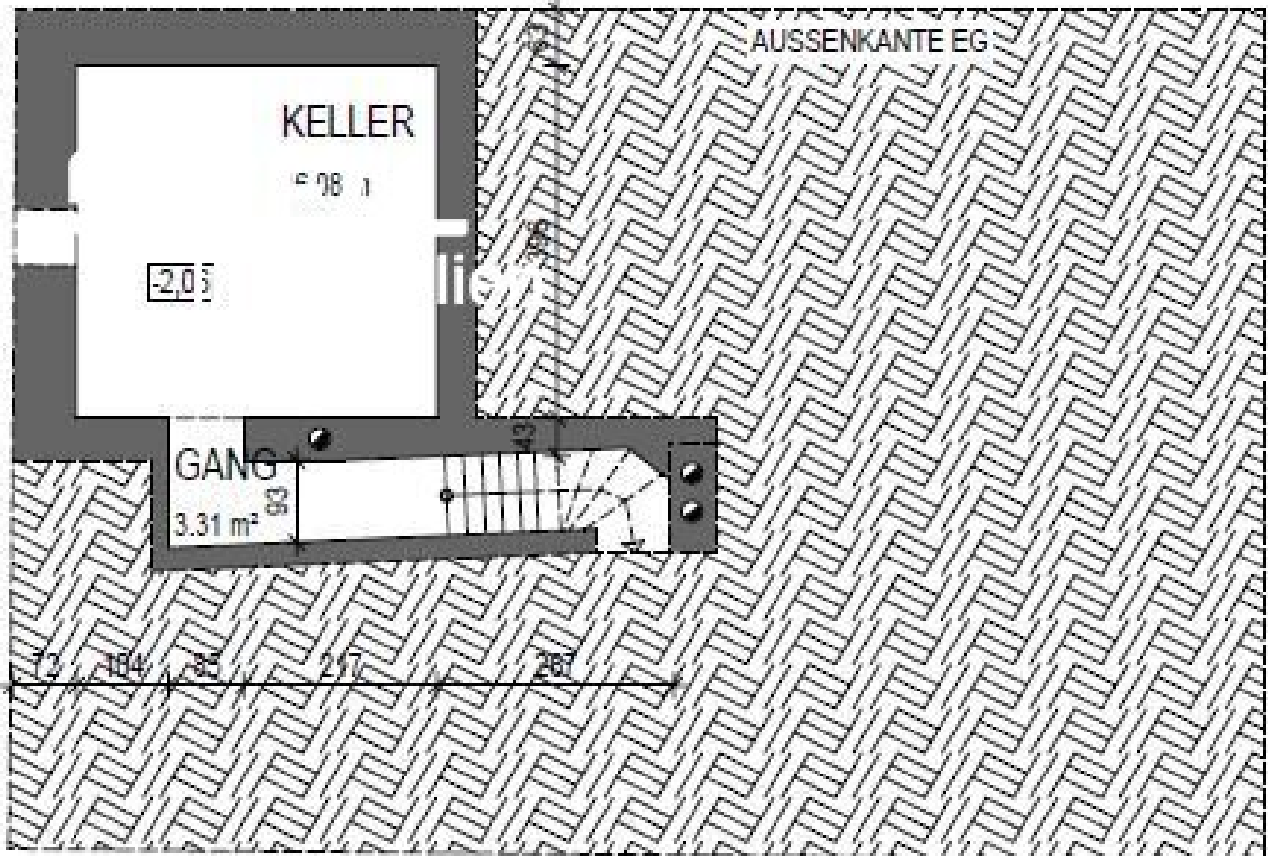












## GRUNDRISS KELLER



## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in der malerischen Ortschaft Friedersbach, im schönen Herzen vom Waldviertel! Dieses großzügige Wohnhaus bietet Ihnen nicht nur ein großzügiges Raumangebot mit 7 Zimmern, sondern auch eine traumhafte Lage, die den perfekten Rückzugsort für Ihre Familie darstellt.

Mit einer beeindruckenden Fläche von 6.399 m<sup>2</sup> genießen Sie nicht nur viel Platz im Inneren, sondern auch die Vorzüge eines weitläufigen Gartens und den umschlossenen Innenhof, der zu entspannten Stunden im Freien einlädt. Stellen Sie sich vor, wie Sie an warmen Sommertagen auf dem Balkon entspannen und den atemberaubenden Ausblick über die umliegende grüne Landschaft genießen können. Hier erleben Sie die perfekte Kombination aus Natur und Lebensqualität! Besonders hervorzuheben ist die ideale Lage des Hauses aufgrund der geringen Lärmbeeinträchtigung.

### Die Liegenschaft teilt sich auf in:

- Wohnhaus mit einem Kellerraum, Erdgeschoss und Obergeschoss und südseitigen Balkon
- Zubau mit Heiz- und Abstellraum
- angebauter Garage, Werkstatt und Hackgutlager (ca. 9 Tonnen)
- umschlossenen Innenhof
- Vorgarten
- Freistehende Maschinenhalle (ca. 225 m<sup>2</sup> Fläche) mit Werkstatt und Abstellfläche

### Das Erdgeschoss (rd. 110,00 m<sup>2</sup> Nutzfläche) unterteilt sich in:

- Windfang
- Flur

- WC
- Büro
- zwei Abstellräume
- Wohnküche mit Essbereich
- Wohnzimmer mit Ausgang zum Garten
- Waschmaschinenplatz
- Badezimmer
- Schlafzimmer
- Zubau: Heizraum, Flur, Hackgutlager, Tenne, Werkstatt und Garage mit elektrischen Tor (rd. 193 m<sup>2</sup> Fläche)

**Das Obergeschoss (rd. 86 m<sup>2</sup> Nutzfläche) unterteilt sich in:**

- Flur mit Ausgang zum südseitigen Balkon (Balkon rd. 11 m<sup>2</sup>)
- WC

- 5 Zimmer
- Badezimmer

### **Letzten Sanierungen:**

2012: Errichtung einer neuen, großzügigen Maschinenhalle, die eine funktionelle Werkstatt beinhaltet

2018: Warmwasser - Zentralheizungsanlage für Hackgutfeuerung mit vollautomatischer Raumaustragung

Beheizt wird das Gebäude durch eine zentrale Hackschnitzelheizung. Zusätzlich haben Sie auch die Möglichkeit in der Küche den gut platzierten Zusatzkochofen zu beheizen. Die Liegenschaft ist an das öffentliche Wasser- und Kanalnetz angeschlossen, ein Brunnen für das Nutzwasser hilft Ihnen den Garten zu bewässern. Die Warmwassererzeugung erfolgt ebenfalls durch die zentrale Hackgutheizung. Die Glasfaseranbindung ist vorhanden und erleichtert ihnen das Arbeiten von zu Hause. Die Bausubstanz der Liegenschaft entspricht den damals, verwendeten Baumaterialien zum Errichtungszeitpunkt.

Überzeugen Sie sich selbst von diesem einzigartigen Haus im Herzen des schönen Waldviertel und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns darauf, Ihnen diese tolle Immobilie persönlich zeigen zu dürfen! Sichern Sie sich Ihr neues Zuhause in einer der schönsten Regionen Niederösterreichs.

Besichtigungen des Objekts können nach gemeinsamer Absprache von Montag bis Freitag stattfinden.

Hier geht´s zum 360°

Rundgang: <https://app.immoviewer.com/portal/tour/3112414?accessKey=67b1>

Viele weitere Rundgänge sowie alle neuen s REAL Immobilienangebote finden Sie auf [www.sreal.at](http://www.sreal.at).

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, welche uns von den Eigentümern, Gemeinden, Bauämtern, Hausverwaltungen und etwaigen behördlichen Instanzen zur Verfügung gestellt wurden.

**Kauf und Finanzierung aus einer Hand - nutzen Sie die Synergien der Erste Bank & Sparkassen-Unternehmensgruppe. Gerne arrangieren wir für Sie ein unverbindliches**

**Finanzierungsgespräch mit den Finanzierungsspezialisten der Erste Bank & Sparkasse.**

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <4.500m  
Klinik <4.500m  
Krankenhaus <8.000m  
Apotheke <7.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <4.000m  
Kindergarten <5.500m  
Höhere Schule <7.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <3.000m  
Bäckerei <5.000m  
Einkaufszentrum <6.500m

#### **Sonstige**

Bank <500m  
Polizei <5.500m  
Geldautomat <5.500m  
Post <7.500m

#### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.