Nahe Horn - Kleinod im Waldviertel, ein Rückzugsort mit Geschichte und Seele

Objektnummer: 2419

Eine Immobilie von Klaus Immobilien OG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Bauernhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3595 Brunn an der Wild
Baujahr:	1800
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	58,00 m²
Nutzfläche:	158,00 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Kaufpreis:	65.000,00 €

Provisionsangabe:

2.340,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Markus Klaus

Klaus & Kaiblinger Immobilien GmbH
Schlossberggasse 5
3134 Nußdorf ob der Traisen

T +43 660 316 20 24
H +43 660 316 20 24

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

KLAUS IMMOBILIEN

KLAUS IMMOBILIEN

KLAUS IMMOBILIEN

KLAUS IMMOBILIEN

KLAUS IMMOBILIEN

KLAUS IMMOBILIEN

KLAUS IMMOBILIEN

KLAUS IMMOBILIEN

KLAUS IMMOBILIEN

KLAUS IMMOBILIEN

KLAUS IMMOBILIEN

KLAUS IMMOBILIEN

KLAUS IMMOBILIEN

KLAUS IMMOBILIEN

KLAUS IMMOBILIEN

KLAUS IMMOBILIEN

KLAUS IMMOBILIEN

KLAUS IMMOBILIEN

KLAUS IMMOBILIEN

KLAUS IMMOBILIEN

KLAUS IMMOBILIEN

KLAUS IMMOBILIEN

Objektbeschreibung

Tauchen Sie ein in eine Welt, in der die Uhren noch anders gehen. Dieses charmante Kleinhäuslerhaus aus dem geschätzt 18. Jahrhundert, sucht einen neuen Bewahrer. Mit seiner markanten, barock gegliederten Fassade und dem urigen Tonnengewölbe im Keller ist es ein seltenes Zeugnis ländlicher Baukultur im Waldviertel.

Das Haus besticht durch seine authentische Schlichtheit und seiner Gemütlichkeit. bietet auf ca. 1.455 m² Gesamtgrundfläche, davon ca. 795 m² Baugrund, Raum für Träume, Handwerk und Entschleunigung. Es ist kein Kanalsystem im Ort vorhanden, jedoch wurde 2003 die Senkgrube erneuert.

Das Raumkonzept: Tradition trifft Gemütlichkeit

Das Haus empfängt Sie über den zentralen Eingangsraum, der das Herzstück des Erdgeschosses bildet. Von hier aus erschließen sich die Räumlichkeiten in klassischer Dreiteilung. Die Wohnküche, in Ort der Zusammenkunft und hat Fließendwasser. Ausgestattet mit einer kompakten Küchenzeile, einem traditionellen Holzkochofen, der wohlige Wärme spendet, sowie einer gemütlichen Fernsehnische und Platz für eine gute Tafel. Der Eingangsraum ist funktional und geschichtsträchtig. Hier befindet sich die Kellerfalltür, die in das imposante, kühle Bruchsteingewölbe führt – ideal für die Lagerung von Vorräten oder edlen Tropfen. Das Schlafzimmer, ein ruhiger Rückzugsort mit eigenem Holzofen, der auch in kalten Waldviertler Nächten für warme Stunden sorgt.

Außenanlagen & Nebengebäude: Platz für Entfaltung

Das Leben in diesem Haus erweitert sich harmonisch in den Außenbereich. Die Nebengebäude erzählen von einer Zeit der Selbstversorgung und bieten heute Platz für Hobbys und Entspannung. Das Badezimmer: WC, Dusche, Waschbecken. ist ganz dem historischen Vorbild entsprechend, von außen begehbar an das Hauptgebäude angebaut. Eine gemütliche, überdachte Laube mit offenem Kamin lädt zu langen Sommerabenden im Freien ein, unabhängig von der Witterung. Werkstatt & Lager, ein Holzlager, eine Werkstatt für Bastler sowie eine separate Kammer bieten ausreichend Stauraum. Auch das ursprüngliche Plumpsklo ist als charmantes Relikt der Vergangenheit erhalten. Ein Bad mit Dusche und Wasserklosett ist geschickt in der Laube integriert.

Grundstück & Lage

Das Anwesen befindet sich in einer absolut ruhigen Kleinsiedlung, nur wenige Häuser, etwa ca. 19 km von der nächsten Stadt entfernt.

Baugrund: ca. 795 m², bietet Potenzial für Erweiterungen

Grünland: ca. 660 m², ideal für Gartenbau, Obstbäume oder Kleintierhaltung

der reinen Substanzwert

A. Haupthaus, ca. 60 m²

- Bauweise: dicke Stein-/Ziegelmauern
- Substanzwert: Aufgrund des historischen Wertes und des Gewölbekellers setzen wir trotz Sanierungsbedarf einen Restwert von ca. 400,- €/m² an.
- Wert: ca. 60 m² × 400,- = € 24.000,-

B. Schuppen/Wirtschaftsgebäude

- große Fläche, einfacher Standard
- Wert: ca. 50 €/m² = 9.000,-

C. Keller, Gewölbe 18tes Jahrhundert

- Ein echtes Barock-Gewölbe ist wertsteigernd, sofern trocken.
- Zusatzwert: pauschal ca. 7.000,-

3. Zusammenfassung

	Wertansatz	Summe

Bodenwert	Baugrund + Grünland	39.000,-
Hauptgebäude	Barock-Substanz	24.000,-
Nebengebäude	Schuppen	9.000,-
Gewölbekeller	Historischer Bonus	7.000,-
Gesamtsachwert		79.000,-

Dieses Haus ist kein gewöhnliches Objekt. Es ist ein Refugium für Individualisten, die den Duft von Holzfeuer lieben, den Wert massiver Steinmauern schätzen und ein Stück Waldviertler Geschichte weiterbeschreiben möchten.

Lassen Sie sich bei einer Besichtigung vom Geist dieses Hauses verzaubern und rufen Sie uns an!

Ihr persönliches Klaus & Kaiblinger Immobilien Team

Markus Klaus und Mag. Sabine Kaiblinger

Klaus Immobilien

0660/316 20 24

office@klaus-immobilien.at

www.klaus-immobilien.at

Bitte beachten Sie: Wir können nur Anfragen mit Ihrem Vor.- und Nachnamen, Anschrift, Telefonnummer und E-Mail-Adresse beantworten. Wir arbeiten nur mit Besichtigungsbestätigung und zweifelsfreier Legitimation und behandeln diese selbstverständlich vertraulich.

??* Bilder wurden gerendert zur besseren Vorstellung

Der Gesetzgeber sieht vor, dass für den Verbraucher außerhalb der Geschäftsräume des Maklers, gem. § 11 FAGG, ein 14–tägiges Rücktrittsrecht besteht. Wir haben großes Verständnis, wenn Sie die gewünschte Wohnung oder Haus bereits vorab besichtigen möchten. Hierfür benötigt der Makler lediglich Ihre schriftliche Aufforderung zum vorzeitigen Tätigwerden. Und genau aus diesem Grund erhalten Sie, anders als früher, mehr Unterlagen. Die Besichtigungen sind für Sie nach wie vor kostenlos.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <2.500m
Krankenhaus <10.000m

Kinder & Schulen
Schule <2.000m
Kindergarten <3.000m

Nahversorgung
Bäckerei <9.000m
Supermarkt <8.500m

Sonstige
Bank <5.500m
Polizei <2.500m
Post <9.000m

Verkehr
Bus <1.000m
Bahnhof <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap