

## **Altbaujuwel - Traditioneller Landsitz nahe Gars am Kamp und Gföhl**



**Objektnummer: 5516/590**

**Eine Immobilie von BestInvest Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Mehrfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3593 Wegscheid am Kamp
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustand:</b>	Voll_saniert
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	300,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	390,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	7
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	417,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	397.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	100,00 €
<b>USt.:</b>	10,00 €

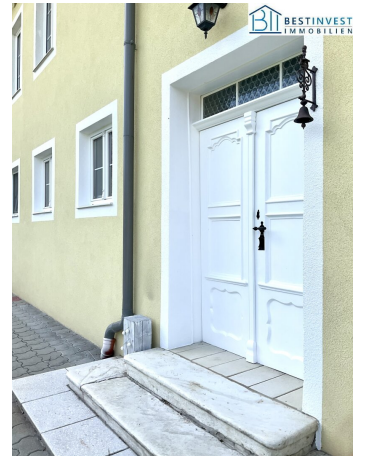
## Ihr Ansprechpartner

**Ing. Christian Domnanovich**

BestInvest Immobilien  
Riegelgasse 25  
8010 Graz

H +43 664 24 777 24

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







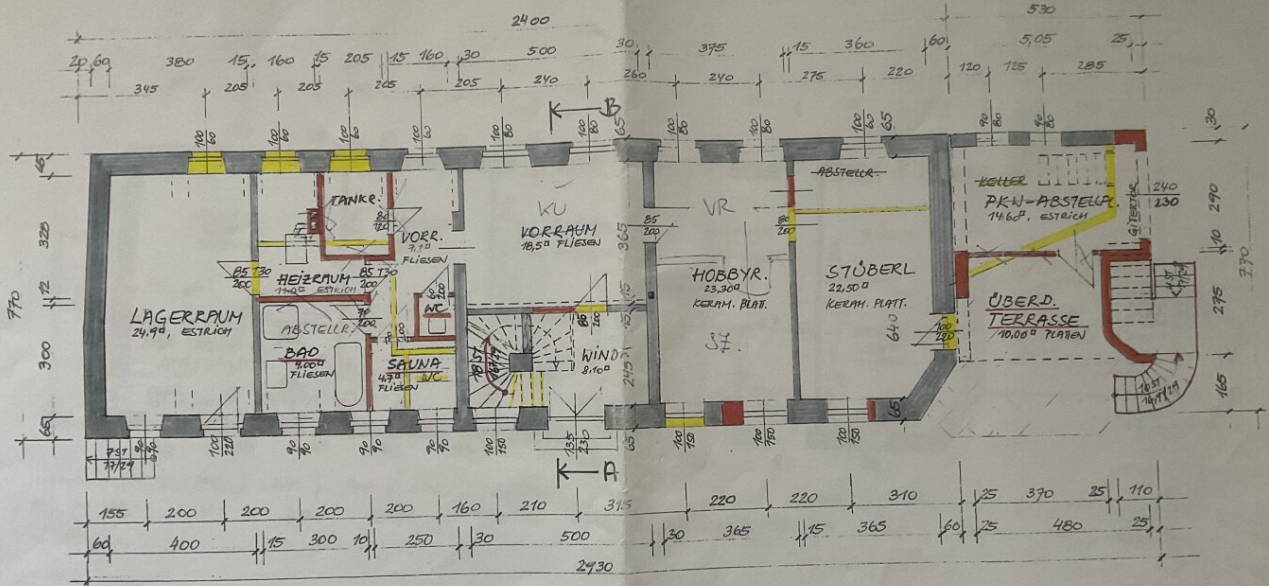








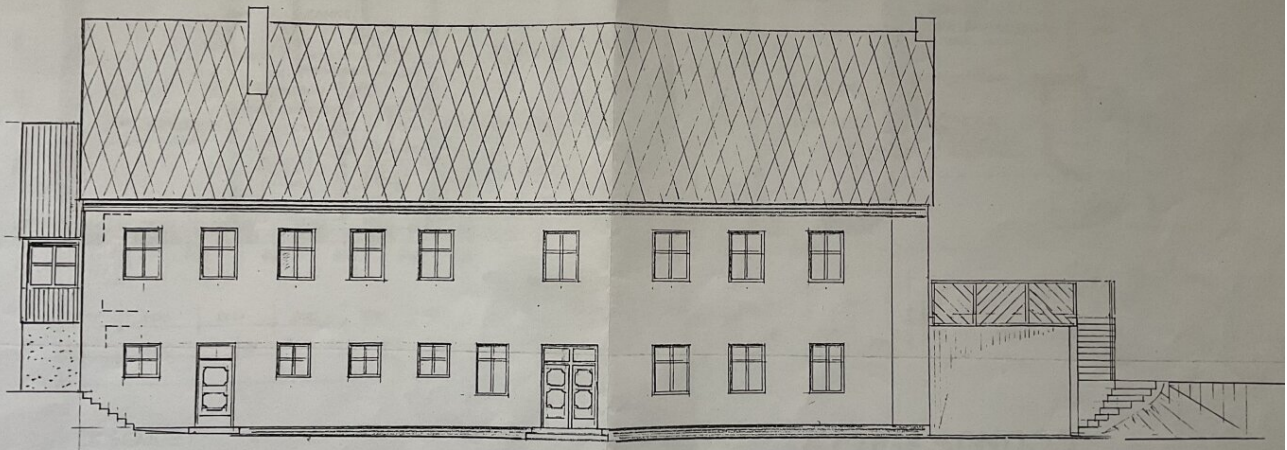




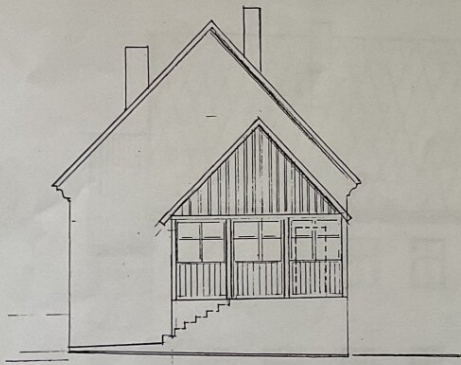
LEGENDE:

- BESTAND
- ABBRUCH
- NEU

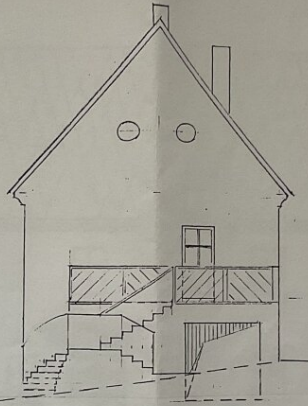
ERDGESCHOSS



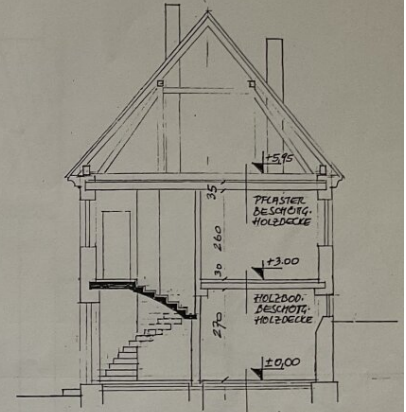
SÜDANSICHT



WESTANSICHT



OSTANSICHT



FLIESEN 2 CM  
ESTRICH 5 CM  
DÄMMUNG 7 CM  
ABDICHTUNG 1 CM  
UNTERTLAGESST. 10 CM  
ROLLIERUNG 15 CM

SCHNITT A-B

## Objektbeschreibung

**Fern der Hektik - Ein edler Landsitz im Waldviertel - hochwertig, traditionell und zugleich modern.**

Dieses Altbaujuwel besticht mit seiner historischen Substanz.

Es ist davon auszugehen, dass das Gebäude ursprünglich in der Epoche der Wende vom 19. zum 20. Jahrhundert errichtet wurde und Teil der **alten Mühle** war.

Exquisite Wohnräume mit viel Licht, Luft und Lebensgefühl.

All das und noch viel mehr bietet dieses traumhafte Anwesen, welches durch seine Optik ebenso begeistert wie durch die hohe Lebensqualität.

Bei der Sanierung wurde besonders darauf geachtet, dass Haus seinen ganz eigenen Charakter und Charme erhält. , einen lauschigen Eigengarten

Tradition und Finesse, alle Nuancen nach ländlicher Wohnphilosophie sind perfekt aufeinander abgestimmt. Viel Licht und Platz in den eigenen vier Wänden, in denen selbst das Home-Office künftig zum Genuss wird.

Es bietet auf zwei Ebenen insgesamt **7 Zimmer und eine Wohnnutzfläche von ca. 300 m<sup>2</sup>, zzgl. 2 ca. 25m<sup>2</sup> großen Terrassen.**

Das **Erdgeschoss** gliedert sich auf in:

- großen Wohn-Essbereich mit Ausgang auf die überdachte Terrasse
- Küche mit Tischherd
- Schlafzimmer
- repräsentativen Eingangsbereich

- großen Badezimmer mit Eckwanne, Dusche, Sauna, Solarium, WC und Gewölbedecke (Fußbodenheizung)
- Wirtschaftsraum & Hobbyraum mit Sichtmauer-Elementen

Das **Obergeschoss** gliedert sich auf in 2 Wohneinheiten:

### **1. Wohneinheit**

- separaten Eingangsbereich
- voll ausgestatteter Küche
- Bad mit Dusche und WC
- Wohnzimmer
- 2 Schlafzimmer

### **2. Wohneinheit**

- großen Wohn-Esszimmer mit Küchennische und Ausgang auf die Terrasse
- Bad mit Dusche und WC
- Schlafzimmer

Der **Rohdachboden** kann bei Bedarf ausgebaut werden, da er die nötige Giebelhöhe aufweist.

Das Anwesen wurde in massiver Bauweise errichtet und befindet sich mit Einbeziehung der Sanierungsarbeiten und Verbesserungen in einem dem Alter entsprechend, sehr guten Zustand.

Diese tolle Liegenschaft umfasst einen sehr gepflegten, **komplett umzäunten Garten** mit einem geräumigen **Gartenhaus**, welches als Hobbyraum oder Garage genutzt werden kann.

Des Weiteren findet man eine gemauerte **Grillstelle und zwei Brunnen**.

Ruhe und Entspannung finden Sie darüber hinaus in der wunderschönen Natur. Das breite Angebot an Freizeitaktivitäten für Groß und Klein lassen keine Wünsche offen.

## Resümee

**Liebhaber historischer Gebäude**, welche außergewöhnliches Wohngefühl schätzen, werden hier fündig.

Wir ersuchen auf Grund unserer Nachweispflicht gegenüber dem Abgeber um vollständige Angabe Ihrer Kontaktdaten einschließlich Vor- und Zuname, Adresse und Telefonnummer.

Interessiert? Kontaktieren Sie uns für eine unverbindliche Besichtigung!

Weitere Angebote sowie **Bilder und Videos** zur Liegenschaft finden Sie auf unserer Homepage. Gerne unterstützen wir sie auch bei der Suche nach der passenden Finanzierung und erstellen Ihnen ein kostenloses Finanzierungskonzept.

***Befreiung von Grundbucheintragungsgebühr Kauf (1,1%) und Pfandrecht (1,2%) bei einem Kaufpreis bis max. €500.000,-. Voraussetzungen dafür sind ein entgeltlicher Erwerb, Eigennutzung und die Liegenschaft muss dem dringenden Wohnbedürfnis dienen, also Hauptwohnsitz. (Stand 20/03/24 – Nationalratssitzung 255)***

**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 bis zu 14 Tage vorab zu.

[Suchagent anlegen](#)

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <4.000m

Krankenhaus <5.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <4.000m

Kindergarten <4.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <4.000m

Bäckerei <5.000m

**Sonstige**

Bank <4.000m

Polizei <9.500m

Geldautomat <4.000m

Post <5.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap