

## **Traumhaftes Bauernhaus mit Charme & Charakter in St. Andrä am Zicksee**



**Objektnummer: 564**

**Eine Immobilie von KW Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	7161 Sankt Andrä am Zicksee
<b>Baujahr:</b>	1819
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	122,00 m <sup>2</sup>
<b>Lagerfläche:</b>	19,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 199,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,27
<b>Kaufpreis:</b>	239.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Katrin Peck**

KW Immobilien  
Lange Gasse 17  
7163 Andau







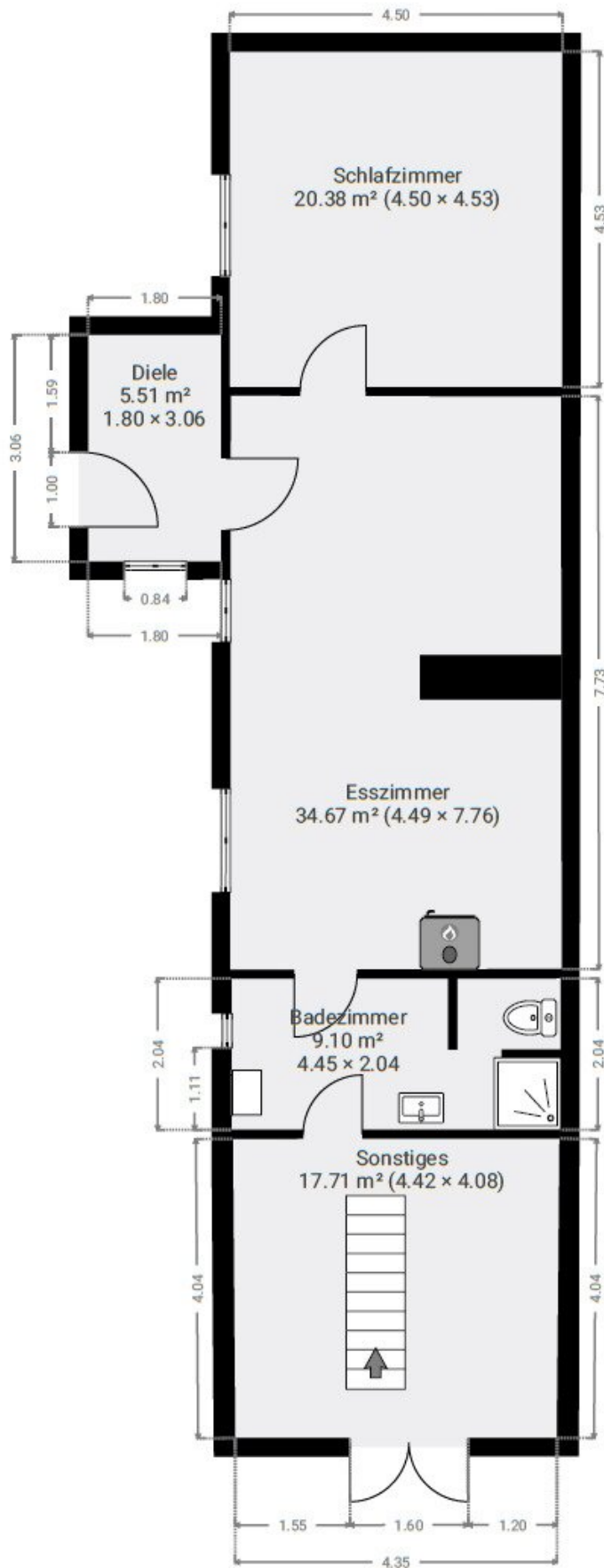


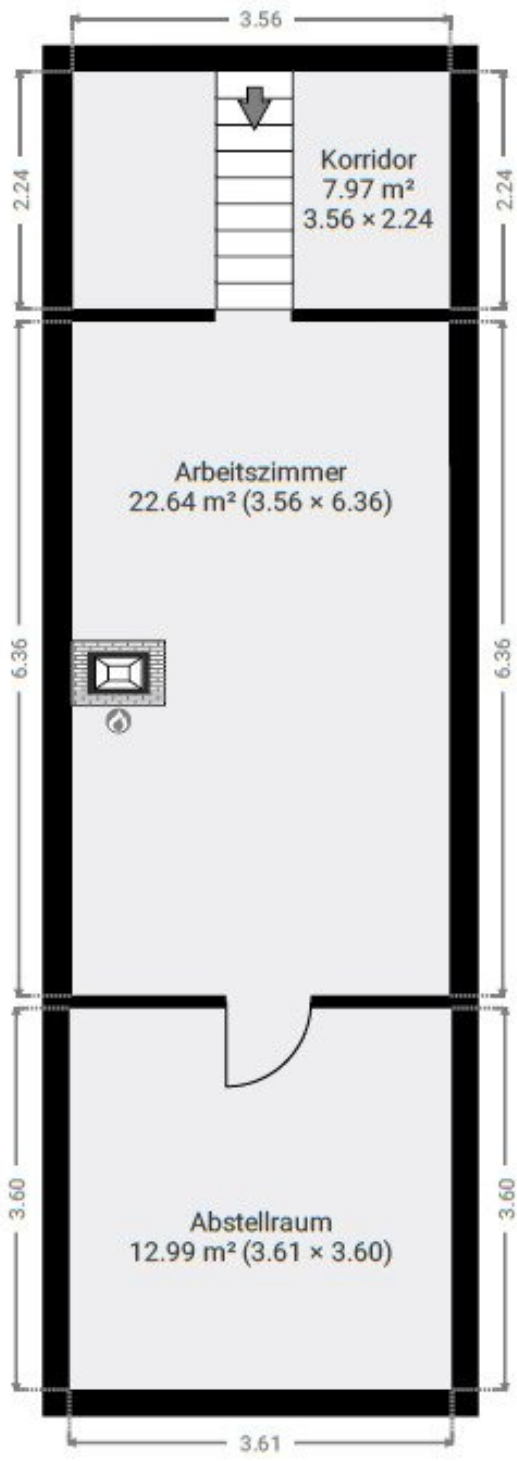


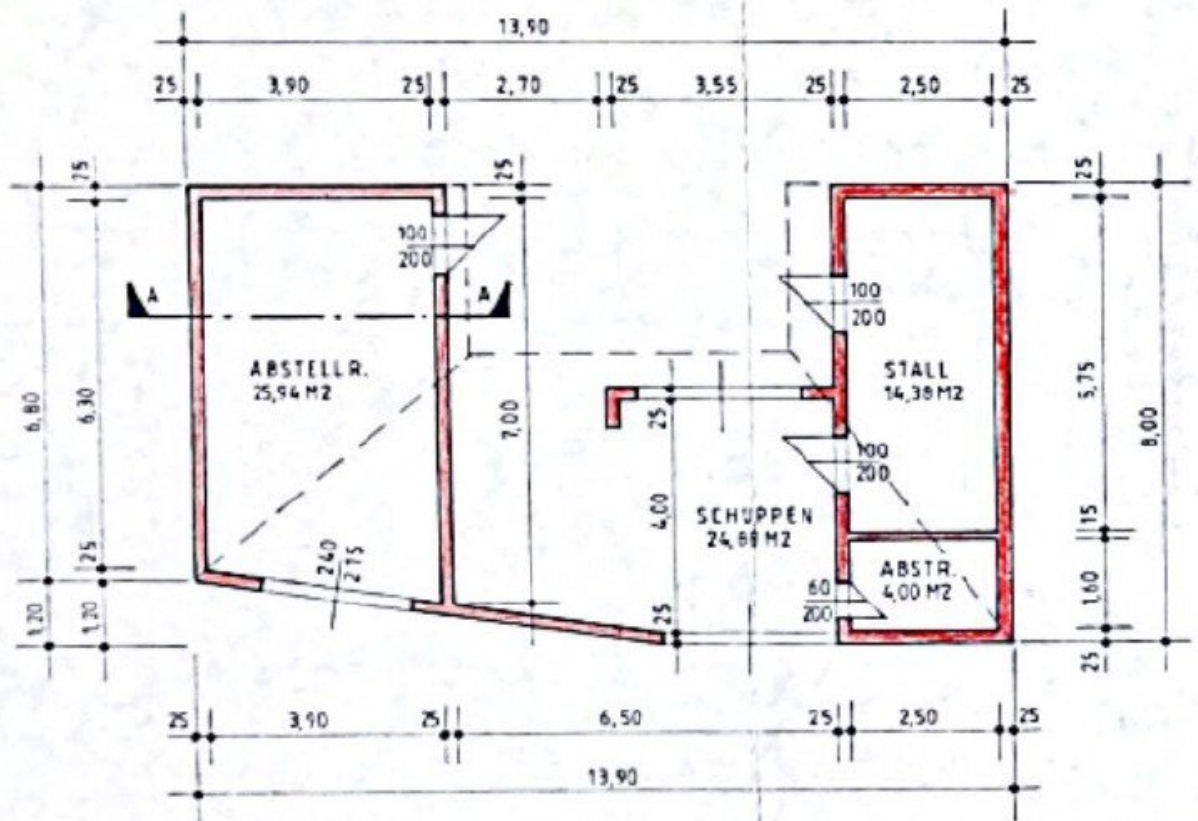












GRUNDRISS M = 1 : 100

## Objektbeschreibung

### Traumhaftes Bauernhaus mit Charme & Charakter in St. Andrä am Zicksee

Dieses **liebevoll modernisierte Bauernhaus** vereint traditionellen Charme mit modernem Wohnkomfort und bietet eine uneinsichtige **Ruheoase in angenehmer Lage** von St. Andrä am Zicksee.

Die Nutzfläche von ca. 122 m<sup>2</sup> umfasst:

- einladenden Vorraum
- großzügige, moderne Essküche mit neu eingebauter DAN-Küche (2024) und gemütlichem Schwedenofen
- Schlafzimmer
- Badezimmer mit Dusche
- separates WC
- weiteres Zimmer mit Ausgang ins Dachgeschoss
- zusätzliches Zimmer im Dachgeschoss
- praktischen Abstellraum

Besonders hervorzuheben ist die **sonnige und gemütliche Terrasse**, die zum Entspannen einlädt.

Im rückwärtigen Bereich befindet sich der ehemalige Pferdestall, der bereits zu einer Werkstatt umgebaut wurde. Dieser Bereich bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – beispielsweise die Gestaltung eines privaten Wellnessbereichs.

Zur Liegenschaft gehören außerdem:

- 1 Garage
- 1 auf drei Seiten geschlossene Garageneinfahrt bzw. überdachter Stellplatz

## Umfangreiche Sanierungen & Modernisierungen

In den letzten Jahren wurden zahlreiche Investitionen vorgenommen, unter anderem:

- hochwertige Parkettböden
- Mauertrockenlegung
- neues Badezimmer
- neue Wasserleitungen
- moderne DAN-Küche (2024)
- Austausch eines Heizkörpers in der Essküche

Auch bereits die Vorbesitzer haben wichtige Erneuerungen durchgeführt, darunter:

- Dach
- Fenster
- weitere laufende Modernisierungen

## Möblierung

Eine Übernahme der hochwertigen Möblierung ist möglich.

Es handelt sich um Qualitätsmöbel renommierter Marken wie:

- Kitzalm
- Vogelauer

- Musterring

Für die gesamte Möblierung wird eine Ablöse von € 8.000,– verlangt.

Die neue DAN-Küche aus dem Jahr 2024 verbleibt jedenfalls im Haus und ist im Kaufpreis inkludiert.

**Dieses besondere Bauernhaus ist ideal für Menschen, die Ruhe, Privatsphäre und Wohnqualität mit dem besonderen Flair eines charmanten Landhauses verbinden möchten. Eine seltene Gelegenheit in St. Andrä am Zicksee – einziehen, wohlfühlen und das Leben genießen. Besichtigungen sind jederzeit nach Terminvereinbarung möglich.**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.