Einfamilienhaus in Sauggern – Kollmitzgraben | Naturlage mit Blick zur Ruine Kollmitz



Fernblick in den Kollmitzgraben - Pic 1

Objektnummer: 7530/5240

Eine Immobilie von Fröschl Real Estate OG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3814 Ludweis-Aigen
Baujahr:	1969
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	162,50 m²
Nutzfläche:	162,50 m²
Zimmer:	7
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	3
Heizwärmebedarf:	G 292,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 3,53
Kaufpreis:	198.000,00 €
Provisionsangabe:	

7.128,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Christian Fröschl

Fröschl Real Estate OG



































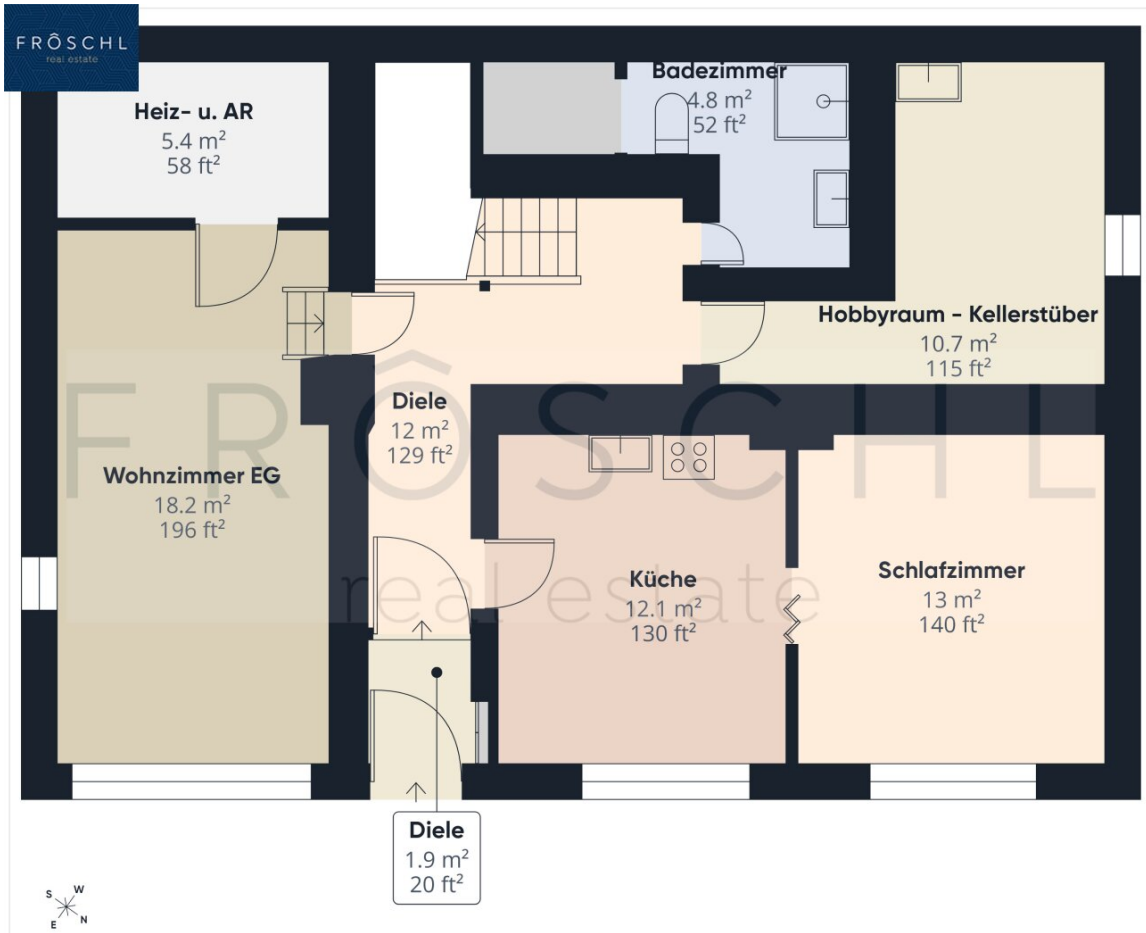



BANG






FRÔSCHL
real estate



Etage 0

FRÔSCHL
real estate

Ungefähre Gesamtfläche[1]
79.9 m²
859 ft²

(1) Ohne Balkone und Terrassen

Berechnungen beziehen sich auf den RICS IPMS 3C-Standard. Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.



Etage 1

FRÔSCHL
real estate

Ungefähre Gesamtfläche[1]
114.2 m²
1229 ft²

Balkone und Terrassen
29.2 m²
314 ft²

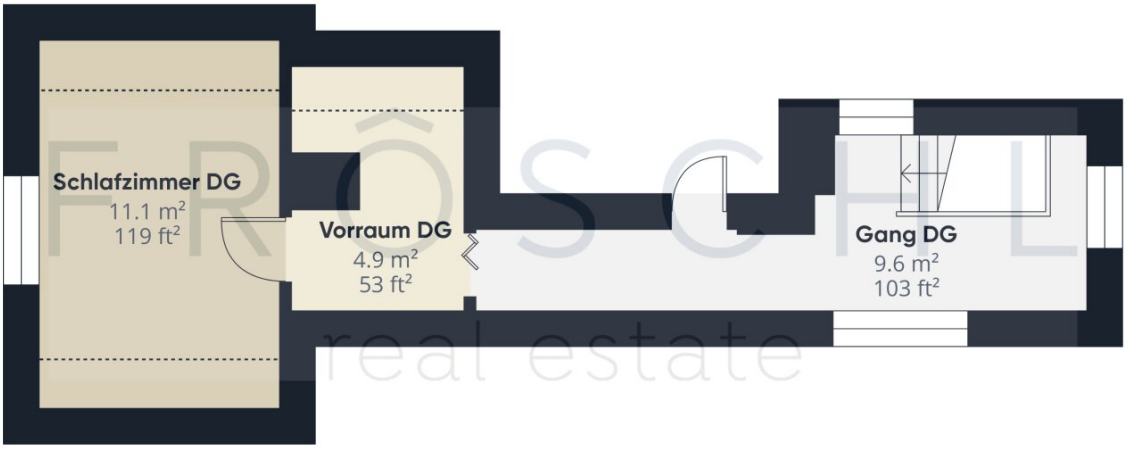
Reduzierte Kopffreiheit
1.5 m²
16 ft²

(1) Ohne Balkone und Terrassen

Reduzierte Kopffreiheit
Unter 1.5 m/5 ft

Berechnungen beziehen sich auf den RICS IPMS 3C-Standard. Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

FRÔSCHL
real estate



FRÔSCHL
real estate

Ungefähre Gesamtfläche(1)
25.6 m²
275 ft²

Reduzierte Kopffreiheit
3.7 m²
40 ft²

(1) Ohne Balkone und Terrassen

Reduzierte Kopffreiheit
Unter 1.5 m/5 ft

Berechnungen beziehen sich auf den RICS IPMS 3C-Standard. Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

S W E N

Etage 2



Etage 0



Etage 1





Etage 2

FRÔSCHL
real estate

Ungefähre Gesamtfläche[1]
219.7 m²
2363 ft²

Balkone und Terrassen
29.2 m²
314 ft²

Reduzierte Kopffreiheit
5.2 m²
56 ft²

(1) Ohne Balkone und Terrassen

Reduzierte Kopffreiheit
Unter 1.5 m/5 ft

Berechnungen beziehen sich auf den RICS IPMS 3C-Standard. Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

FRÔSCHL
real estate

sterreich ATLAS



Quellen: Land Niederösterreich, BEV, GIP.at

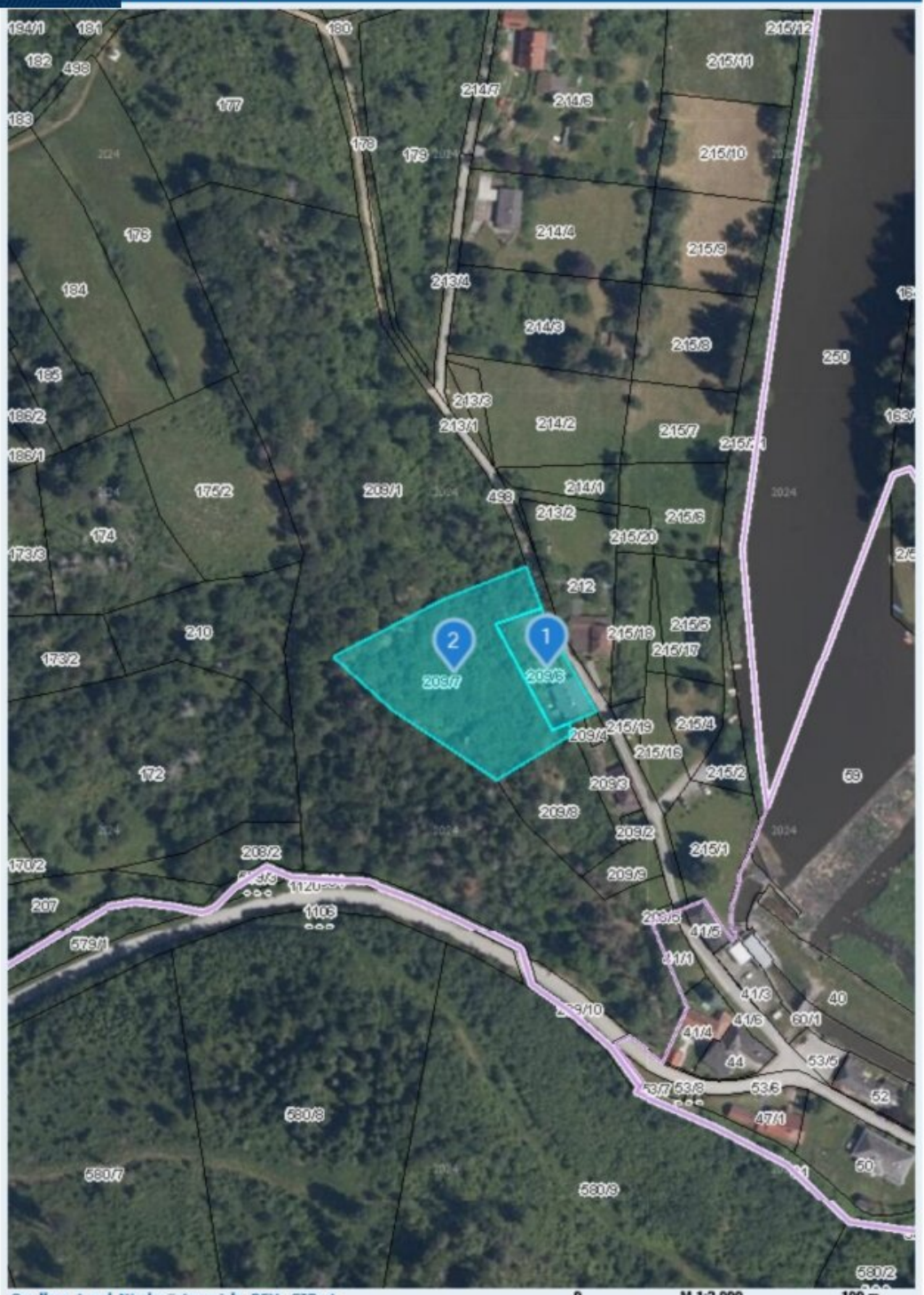
© Land Niederösterreich: Kein Anspruch auf Richtigkeit und Vollständigkeit!

Verwendungszweck:

Druckdatum: 05.05.2026

FRÔSCHL
real estate

sterreich ATLAS



© Land Niederösterreich: Kein Anspruch auf Richtigkeit und Vollständigkeit!

Verwendungszweck:

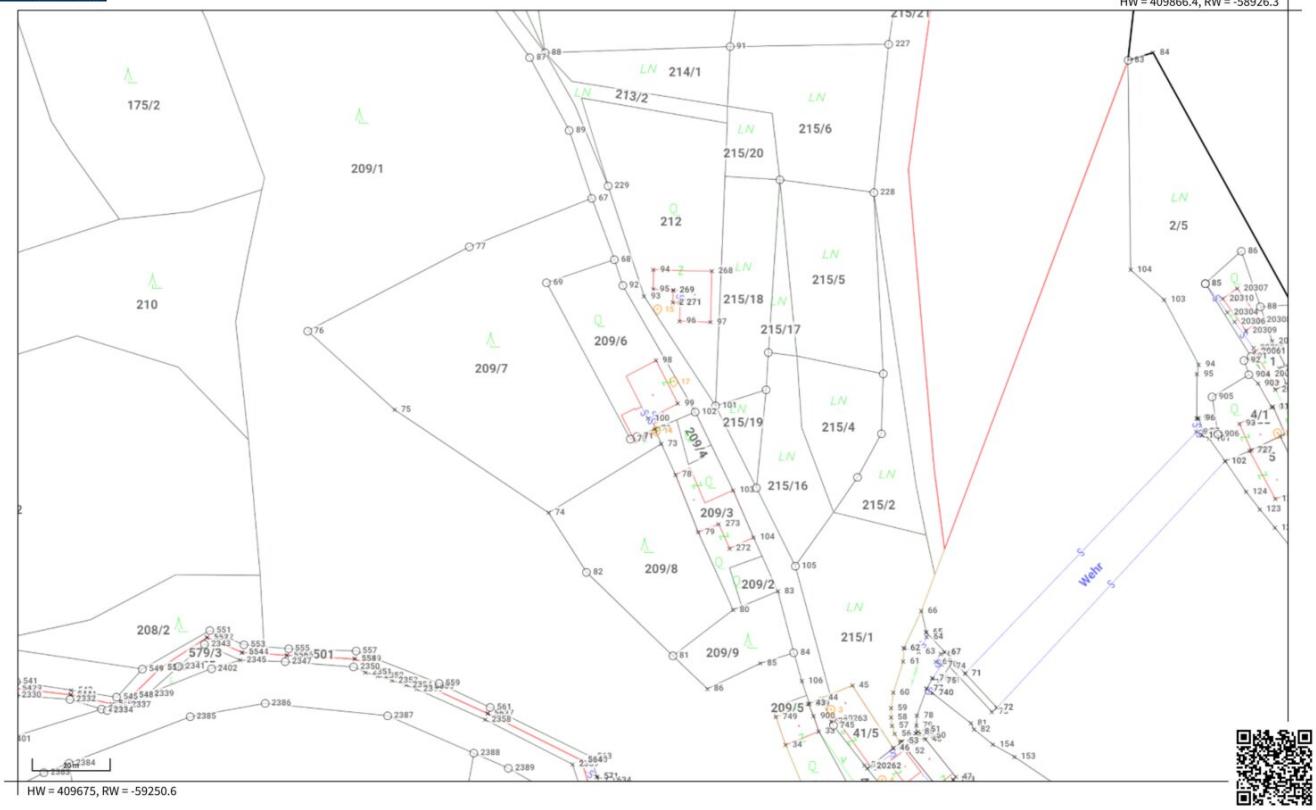
Druckdatum: 05.05.2026

FRÖSCHL real estate

amt
- und
sungswesen

Österreichischer Kataster

HW = 409866.4, RW = -58926.3



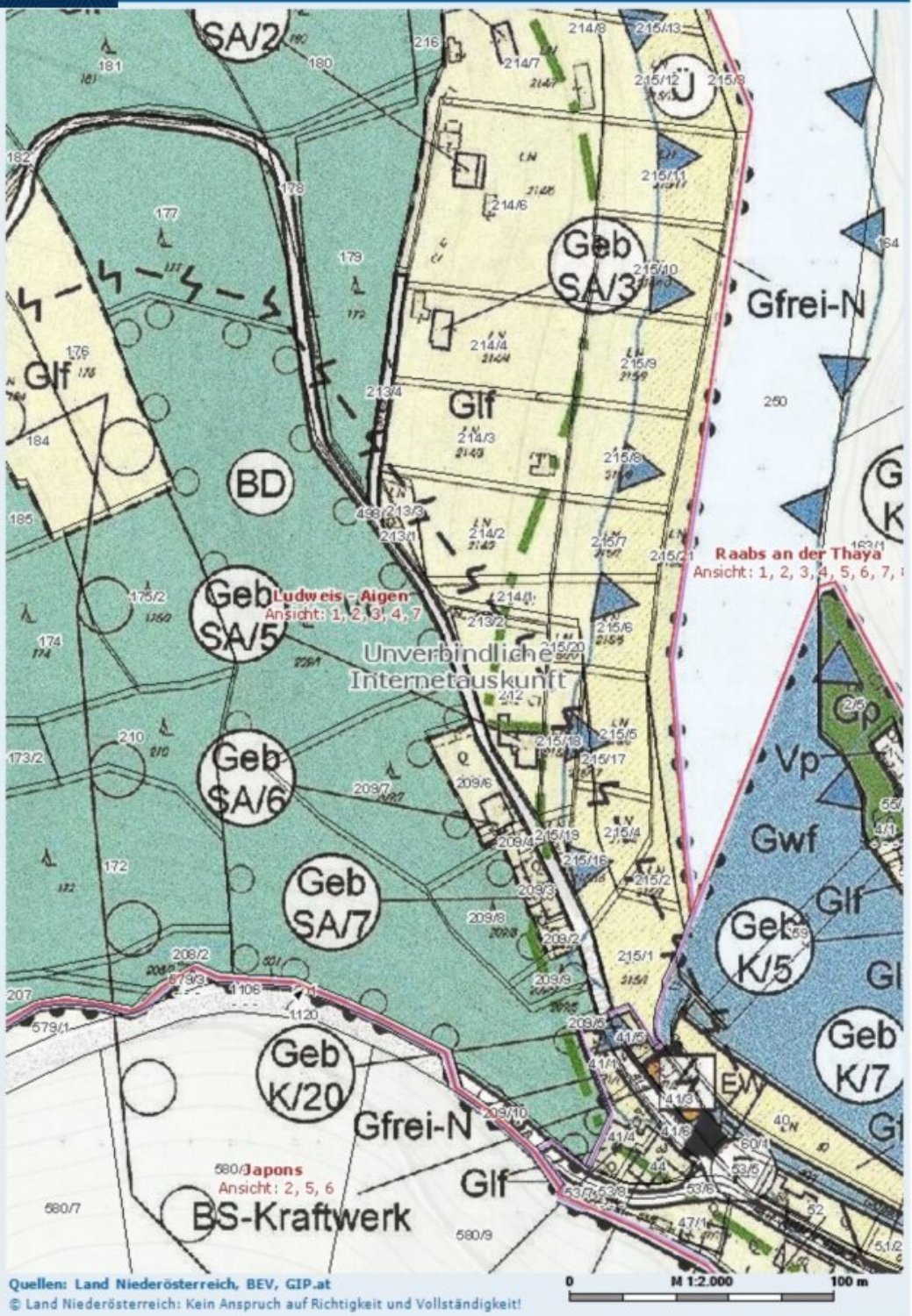
HW = 409675, RW = -59250.6

© BEV, CC BY 4.0 Keine Gewähr für Vollständigkeit und Richtigkeit des Karteninhaltes. Koordinatenangaben in der Projektion MGI_M34 (EPSG:31256)

Erstellt am 2026-05-05

FRÔSCHL
real estate

sterreich ATLAS



Verwendungszweck:

Druckdatum: 05.05.2026

Objektbeschreibung

Dieses gepflegte Einfamilienhaus in absoluter Ruhelage im Thayatal bei Sauggern besticht durch seine außergewöhnliche Naturlage sowie durch ein vielseitiges Nutzungskonzept mit zwei eigenständig nutzbaren Wohneinheiten.

Das im Jahr 1968 errichtete Wohnhaus wurde im Zuge eines Um- und Zubaus sowie durch laufende Adaptierungen weiterentwickelt und präsentiert sich heute in einem gepflegten und funktionalen Zustand. Im Rahmen von Modernisierungen wurden im Jahr 2004 die Wasserinstallationen erneuert, während die elektrischen Anlagen laufend instand gehalten wurden. Die Heizungsanlage wurde 2006 erneuert – ein neuer Öl-Zentralheizungskessel der Marke Bösch ersetzte die bestehende Anlage.

Die besondere Topografie des Grundstücks spiegelt sich in der Gebäudestruktur wider: Die als Gartenebene bezeichnete Wohnebene liegt oberhalb der Straßenebene und entspricht funktional dem Obergeschoss, während sich die zweite Einheit auf Straßenniveau im Erdgeschoss befindet.

Die Wohneinheit auf Gartenebene überzeugt durch ihre helle, wohnliche Atmosphäre und den direkten Bezug zum Außenbereich. Herzstück ist die großzügige Wohnküche mit Zugang zum Balkon bzw. in den Garten. Zwei geräumige Schlafzimmer mit jeweils eigenem Balkonzugang schaffen attraktive Rückzugsräume. Die Balkone bieten einen eindrucksvollen Fernblick in den Kollmitzgraben und zur Ruine Kollmitz. Ein zusätzliches Kabinett eignet sich ideal als Homeoffice oder Gästezimmer und unterstreicht die flexible Nutzbarkeit dieser Einheit.

Die Wohneinheit auf Straßenebene wurde ursprünglich als Ferienwohnung genutzt und bietet eine gut strukturierte Raumaufteilung mit Küche und angrenzendem Schlafzimmer sowie einem großzügigen Wohnzimmer als zentralem Aufenthaltsbereich. Ergänzt wird diese Ebene durch ein Badezimmer mit WC, einen Hobbyraum sowie einen zusätzlichen Raum, der ehemals als Sauna genutzt wurde und weiteres Potenzial bietet.

Im Außenbereich stehen neben Gartenflächen auch praktische Nebengebäude zur Verfügung: Auf der Gartenebene befinden sich die Zufahrt, die Garage sowie zwei kleinere, ältere Scheunen, die bislang als Holzlager und zur Unterbringung von Gartengeräten genutzt wurden. Oberhalb des Gartens schließt eine rund 3.300 m² große Waldfläche in Hanglage an, die die naturnahe Umgebung zusätzlich unterstreicht und der Liegenschaft eine besondere landschaftliche Eingebundenheit verleiht.

? Technische Merkmale

- Bauweise: Massivbau

- Durchgeführte Maßnahmen: Um- und Zubau, laufende Adaptierungen
    - Wasserinstallationen erneuert (2004)
    - Fenster erneuert (2004)
    - Elektrik laufend instand gehalten
    - Heizungsanlage erneuert: Öl-Zentralheizung Bösch (2006)

- Heizung: Zentralheizung & Heizofen
- Befeuerung: Öl und Holz
- Dach: Satteldach
- 2 getrennte Wohneinheiten (Gartenebene = OG, Straßenebene = EG)
- Balkone mit Fernblick zur Ruine Kollmitz (Gartenebene)
- Terrasse und Gartenbezug
- Garage und Stellmöglichkeiten
- Zwei Nebengebäude (Holzlager / Geräte)

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von dieser schönen Region und Immobilie überzeugen.

Wir freuen uns darauf, Sie persönlich zu begrüßen. **Bei weiteren Fragen stehen wir Ihnen jederzeit unter +43 664 1838 268 zur Verfügung oder senden Sie uns eine E-Mail an christian@froeschl.estate.**

Besuchen Sie www.froeschl.estate und entdecken Sie weitere 360º virtuelle Rundgänge sowie die neuesten Objekte! Gerne unternehmen wir auch gemeinsam mit Ihnen geführte virtuelle Besichtigungen!

Unsere Angaben basieren auf den Informationen des Eigentümers; Änderungen und Irrtümer sind vorbehalten.

Sie möchten den Wert einer Immobilie wissen? Bewertungen Professionell und präzise

FRÖSCHL real estate ermittelt den Verkehrswert Ihrer Liegenschaft. Das schriftliche Bewertungsgutachten ist ein umfangreiches Dokument aus dem dieser hervorgeht. Wir ermitteln abhängig von Ihrem Objekt über den Vergleichswert, den Sachwert oder den Ertragswert, unter Beachtung aller relevanten Unterlagen, den aktuellen Marktwert ihrer Immobilie. Gerne übernehmen wir Bewertungen auch aus anderen Anlässen wie innerfamiliären Angelegenheiten, Erbschaften oder steuerlichen Anforderungen und dergleichen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <4.500m
Apotheke <4.000m

Kinder & Schulen
Schule <4.500m
Kindergarten <5.000m

Nahversorgung
Supermarkt <4.000m
Bäckerei <4.000m

Sonstige
Bank <4.000m

Geldautomat <4.000m
Polizei <4.000m
Post <5.000m

Verkehr
Bus <2.500m
Bahnhof <8.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap