

# 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

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3814 Ludweis-Aigen
<b>Baujahr:</b>	1969
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	162,50 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	162,50 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	7
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	3
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>G</b> 292,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>F</b> 3,53
<b>Kaufpreis:</b>	225.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

8.100,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Christian Fröschl**

Fröschl Real Estate OG











FRÖSCHL  
real estate



FRÖSCHL  
real estate

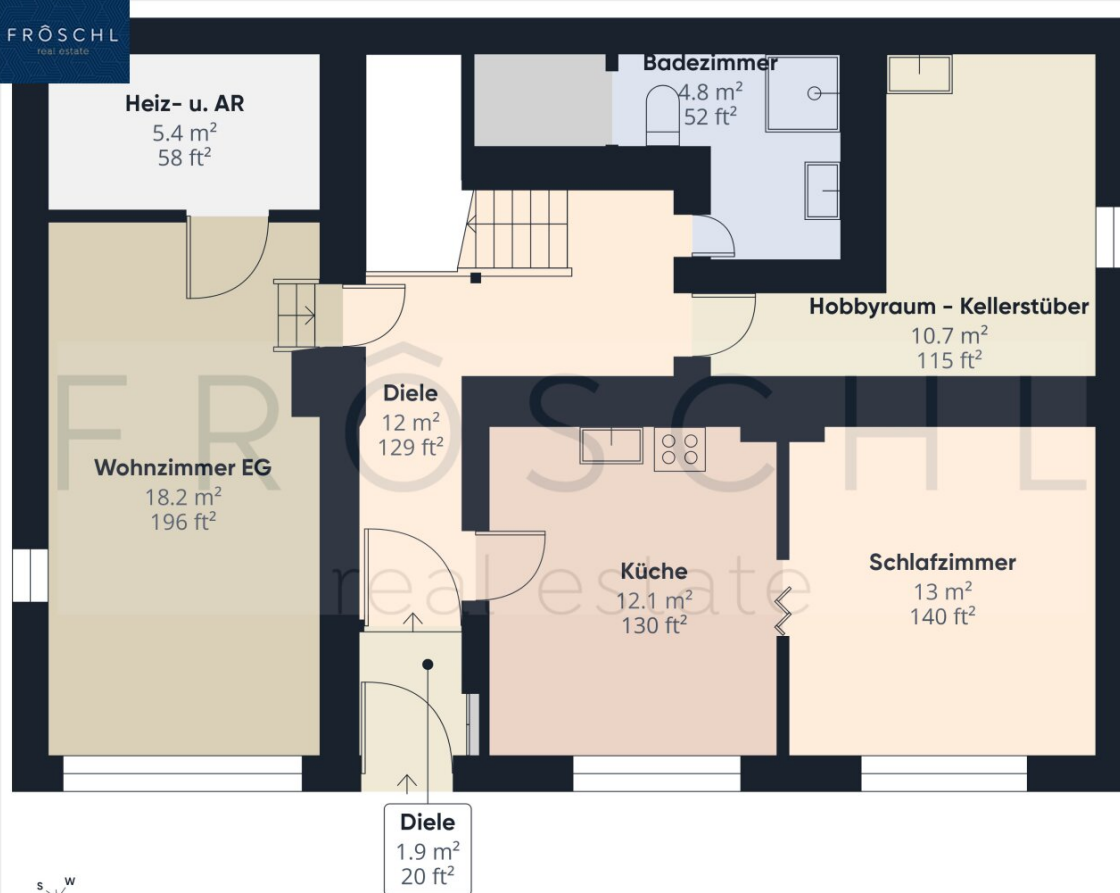


FRÖSCHL  
real estate









Ungefähre Gesamtfläche<sup>(1)</sup>  
79.9 m<sup>2</sup>  
859 ft<sup>2</sup>

(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 0



**Ungefähre Gesamtfläche<sup>(1)</sup>**

114.2 m<sup>2</sup>  
1229 ft<sup>2</sup>

**Balkone und Terrassen**

29.2 m<sup>2</sup>  
314 ft<sup>2</sup>

**Reduzierte Kopffreiheit**

1.5 m<sup>2</sup>  
16 ft<sup>2</sup>

(1) Ohne Balkone und Terrassen

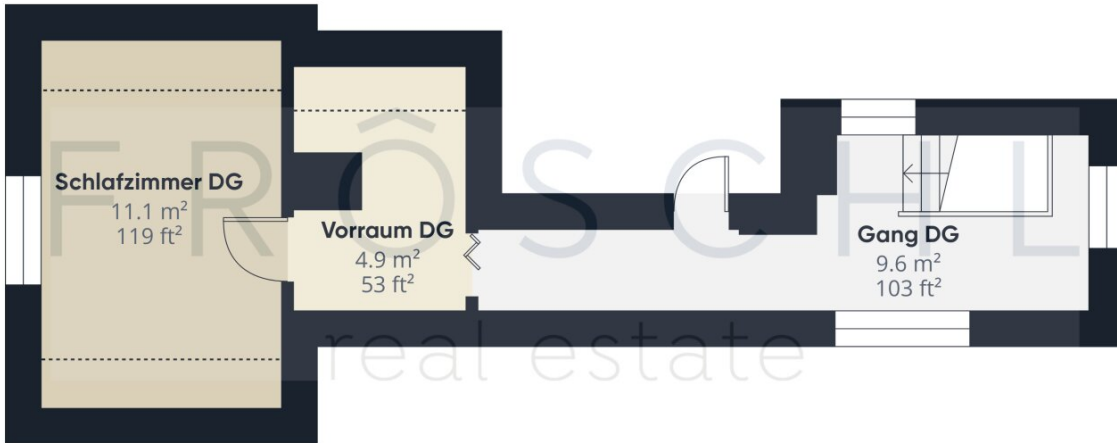
Reduzierte Kopffreiheit

----- 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.



Etage 1



**Ungefähre Gesamtfläche<sup>(1)</sup>**  
25.6 m<sup>2</sup>  
275 ft<sup>2</sup>

**Reduzierte Kopffreiheit**  
3.7 m<sup>2</sup>  
40 ft<sup>2</sup>

(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.



Etage 0



Etage 1



Etage 2



**Ungefähre Gesamtfläche<sup>(1)</sup>**

219.7 m<sup>2</sup>  
2363 ft<sup>2</sup>

**Balkone und Terrassen**

29.2 m<sup>2</sup>  
314 ft<sup>2</sup>

**Reduzierte Kopffreiheit**

5.2 m<sup>2</sup>  
56 ft<sup>2</sup>

(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.

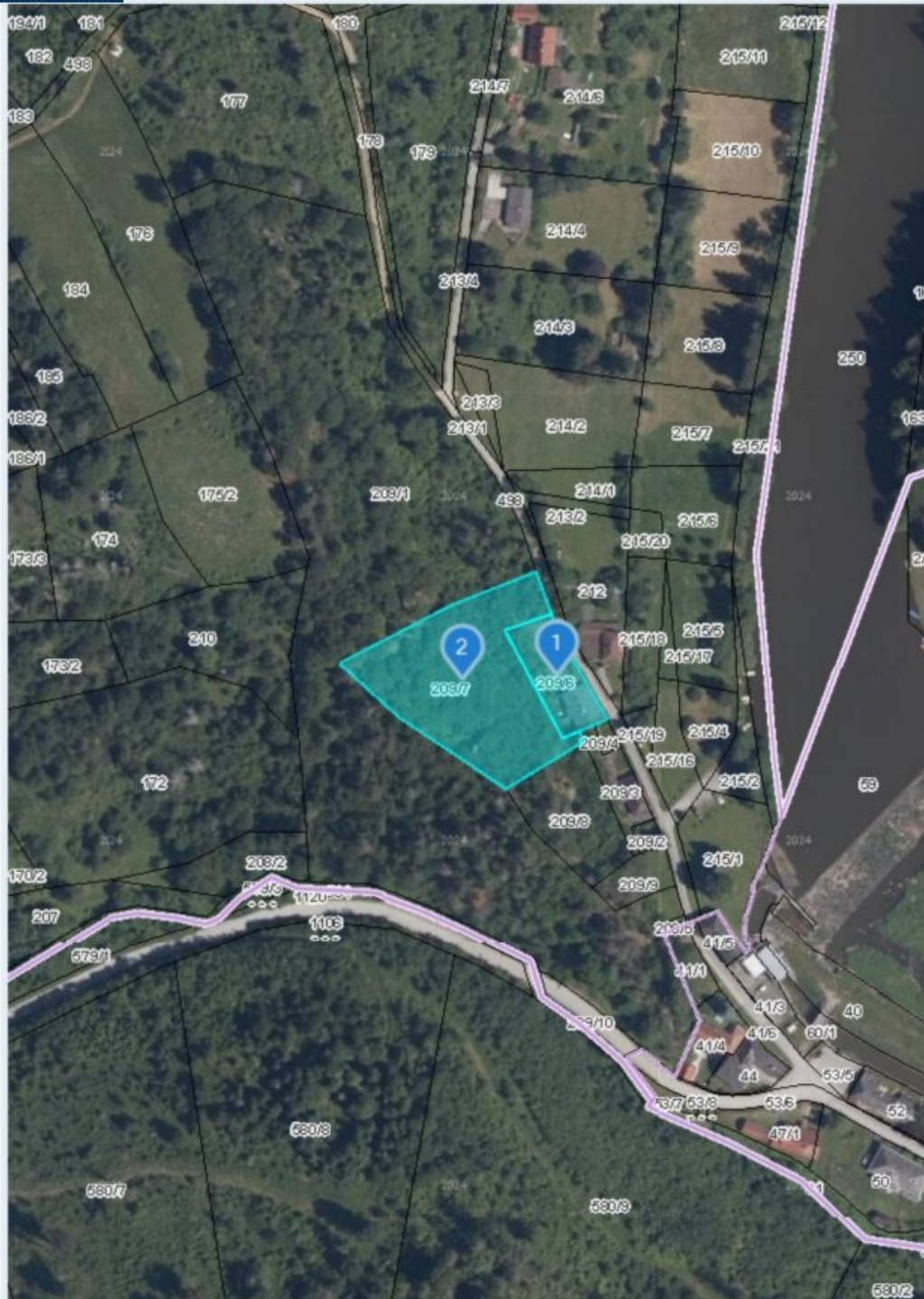


Quellen: Land Niederösterreich, BEV, GIP.at  
© Land Niederösterreich: Kein Anspruch auf Richtigkeit und Vollständigkeit!

0 M 1:500 25 m

Verwendungszweck:

Druckdatum: 05.05.2026

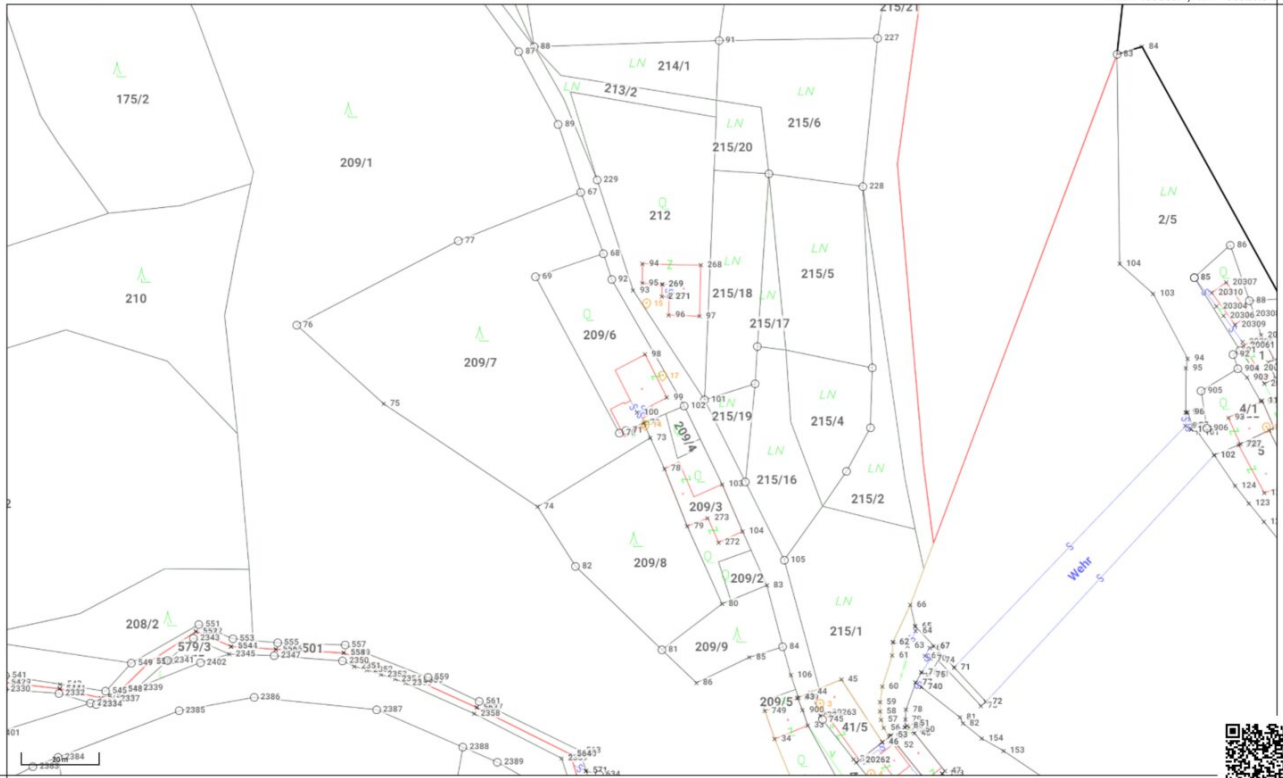


Quellen: Land Niederösterreich, BEV, GIP.at  
© Land Niederösterreich: Kein Anspruch auf Richtigkeit und Vollständigkeit!

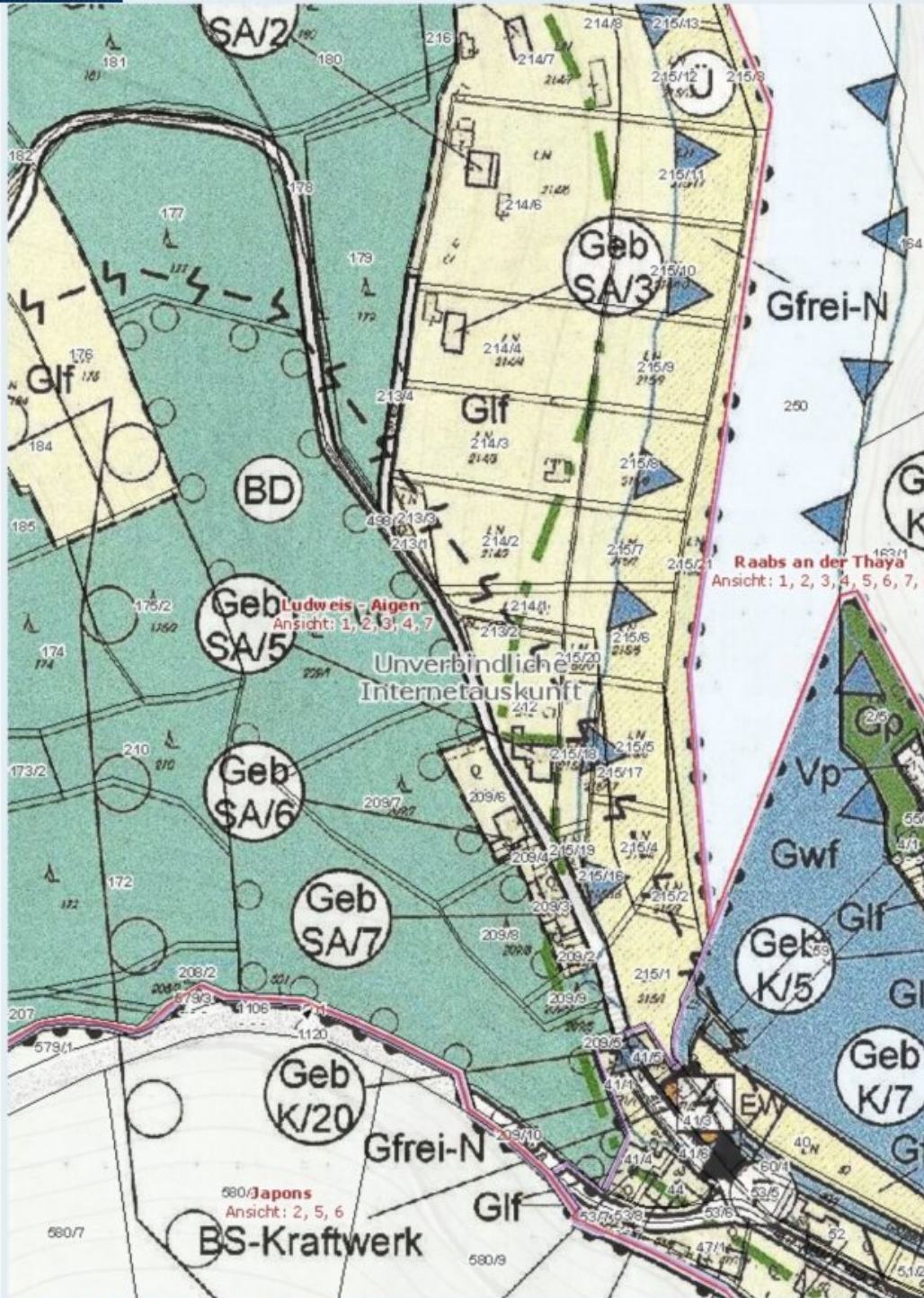
Verwendungszweck:

Druckdatum: 05.05.2026

HW = 409866.4, RW = -58926.3



HW = 409675, RW = -59250.6



Quellen: Land Niederösterreich, BEV, GIP.at  
© Land Niederösterreich: Kein Anspruch auf Richtigkeit und Vollständigkeit!

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 Kollnitzgraben und zur Ruine Kollnitz. 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 m<sup>2</sup> 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)
  - 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](tel:+436641838268) zur Verfügung oder senden Sie uns eine E-Mail an [christian@froeschl.estate](mailto:christian@froeschl.estate).**

**Besuchen Sie [www.froeschl.estate](http://www.froeschl.estate) und entdecken Sie weitere 360° 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