

DAS HAUS DAS HERZEN ÖFFNET | Charmantes Einfamilienhaus mit kleinem Garten & langer Geschichte



Objektnummer: 6205/199

Eine Immobilie von Eric Freiburger Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3342 Opponitz
Baujahr:	1915
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	150,00 m²
Nutzfläche:	35,00 m²
Heizwärmebedarf:	D 106,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,64
Kaufpreis:	239.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Eric Freiburger

FRE.E IMMOBILIENTREUHAND | Eric Freiburger Immobilien
Linzer Straße 6 Stg. 2 Top 8b
3390 Melk

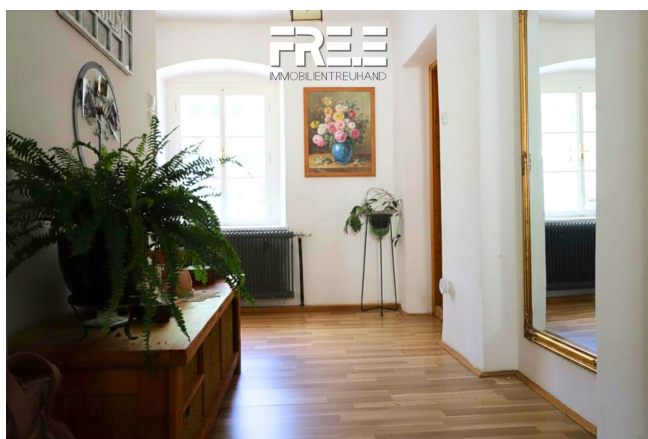
H +43 664 225 225 2

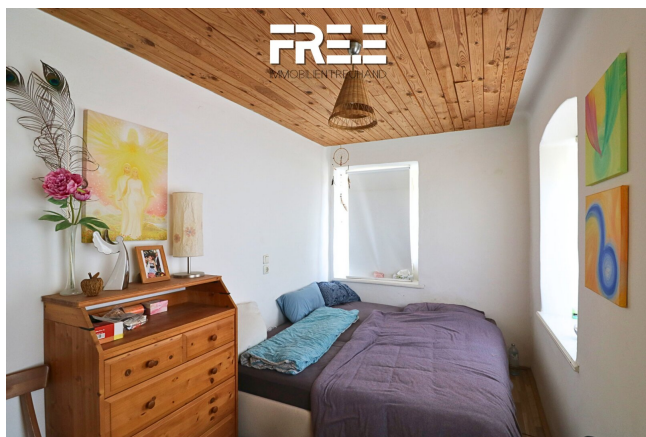
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



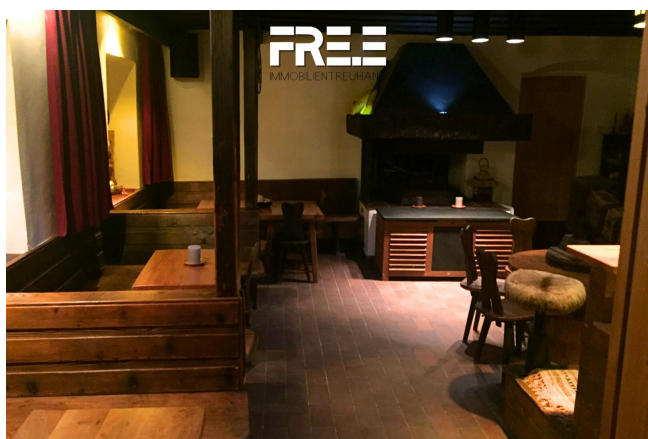
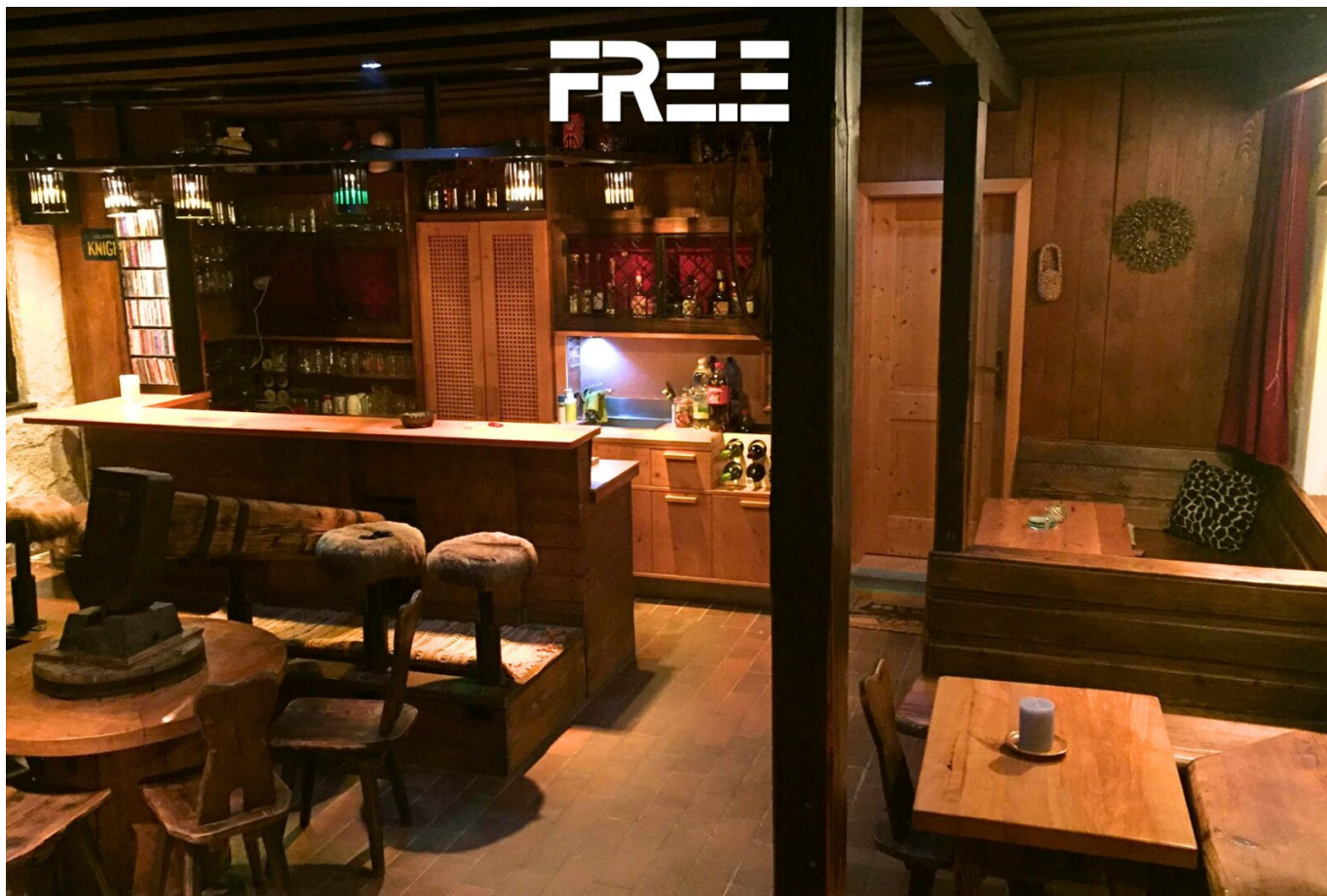














Objektbeschreibung

Ein Ort, der nicht nur Raum schenkt – sondern Energie.

Es gibt Häuser, die man betritt und sofort spürt, dass sie mehr sind als Mauern, Dach und Räume. Häuser, die Geschichten tragen. Häuser, die Menschen verändern. Dieses besondere Zuhause ist genau so ein Ort.

Schon beim Ankommen öffnet sich ein Gefühl von Ruhe. Die Landschaft rund um Opponitz, kraftvoll, ursprünglich, klar, wirkt wie ein natürlicher Ruhepol. Hier scheint die Zeit ein wenig langsamer zu vergehen.

Ein Haus mit Seele – seit über 100 Jahren

Neuerrichtet wahrscheinlich zwischen ca. **1915 und 1920**, aus einem Bestand, der wahrscheinlich auf ca. 1700 zurückzuführen ist, liebevoll gepflegt und vom Eigentümer zuvor, einem namhaften Architekten, mit viel Bewusstsein saniert, trägt dieses Haus eine besondere Mischung aus Geschichte, hochwertiger Ausstattung und kreativer Energie. Man spürt sofort: Hier wurde gelebt, gestaltet, gedacht, gefühlt.

Die Raumaufteilung ist außergewöhnlich:

- **Erdgeschoss:** früher ein kleines Gasthaus, heute ein Ort der Begegnung: Werkstatt (ehemals als Bar genutzt), Esszimmer, offene Küche. Ein Raum, der inspiriert und verbindet.
- **1. Obergeschoss:** Rückzugsorte und Schlafräume
- **2. Obergeschoss:** ein lichtdurchflutetes Loft, ideal für Praxis, Atelier, Meditation oder kreatives Arbeiten. Ein Raum, der Weite schenkt.

Mit rund ca. **185 m² Wohnnutzfläche** und einem Grundstück von ca. **465 m²** bietet dieses Haus genau die entspannte Größe, um auch genießen zu können.

Wärme, die man fühlt

Beheizt wird das Haus über **Fernwärme** und einen **Holzofen**, der an kalten Tagen nicht nur Wärme, sondern auch angenehmes Raumklima schenkt. Ein Feuer, das knistert und Räume, die sich sofort lebendig anfühlen.

Ein Garten zum Energietanken

Der Garten ist überschaubar, aber voller Möglichkeiten: Ein Platz für Kräuter, für Morgenkaffee in der Sonne, für Abende, an denen man den Sternenhimmel sieht, wie man ihn nur am Land sieht.

Für Menschen, die mehr suchen als ein Haus

Dieses Zuhause spricht besonders jene an, die:

- einen **Ort der Ruhe** suchen
- ein **Atelier, eine Praxis oder einen hochwertigen Arbeitsraum** brauchen
- sich nach **Natur** und **Stille** sehnen
- ein Haus möchten, das **Charakter** hat und nicht austauschbar ist
- und natürlich auch all jene, die **(Hobby-)Fischer** sind oder sein möchten

Lage – eingebettet in Natur, dennoch gut angebunden

Das beschauliche Fischerdorf Opponitz, auch bekannt für seine Schmieden liegt im wunderschönen Ybbstal, umgeben von Bergen, Wäldern und Wasser. Besonders an heißen Sommertagen, bietet der Fluss, der über ein Gartentor erreichbar ist, eine erfrischende Abkühlung. Trotz der ruhigen Lage sind Arzt (ein neuer Allgemeinmediziner wird in Kürze eröffnen), Schule, Supermarkt und Bahnhof in wenigen Minuten erreichbar.

Ein Zuhause, das dich findet – nicht umgekehrt

Manchmal sucht man kein Haus. Manchmal spürt man einfach: *Das ist es.*

Wer dieses Gefühl kennt, könnte sich hier zuhause fühlen!

HWB 106,0 | f GEE 1,64 | EEB 155,8

Entdecken Sie Ihre Traumimmobilie mit FRE.E Immobilientreuhand! Melden Sie sich jetzt an und erhalten Sie exklusiven Zugang zu unseren aktuellen Exposés oder legen Sie Ihren individuellen Suchwunsch an.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <8.000m
Apotheke <9.000m
Klinik <10.000m
Krankenhaus <9.000m

Kinder & Schulen

Schule <4.500m
Kindergarten <6.000m

Nahversorgung

Supermarkt <7.500m
Bäckerei <8.000m

Sonstige

Bank <8.000m
Geldautomat <8.500m
Post <7.500m
Polizei <10.000m

Verkehr

Bus <500m
Bahnhof <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap