Sanierter Bauernhof in ruhiger Naturlage mit rund 3.200 m² Grund, Obstgarten und Tierhaltung



Grünblick vom Garten

Objektnummer: 7530/5254

Eine Immobilie von Fröschl Real Estate OG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3844 Waldkirchen an der Thaya
Baujahr:	1900
Zustand:	Modernisiert
Möbliert:	Teil
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	76,80 m²
Nutzfläche:	76,80 m²
Gesamtfläche:	126,10 m²
Lagerfläche:	45,70 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Garten:	1.602,00 m²
Keller:	3,60 m²
Heizwärmebedarf:	G 500,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 3,56
Kaufpreis:	279.000,00 €
Kaufpreis / m²:	2.212,53 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Christian Fröschl







































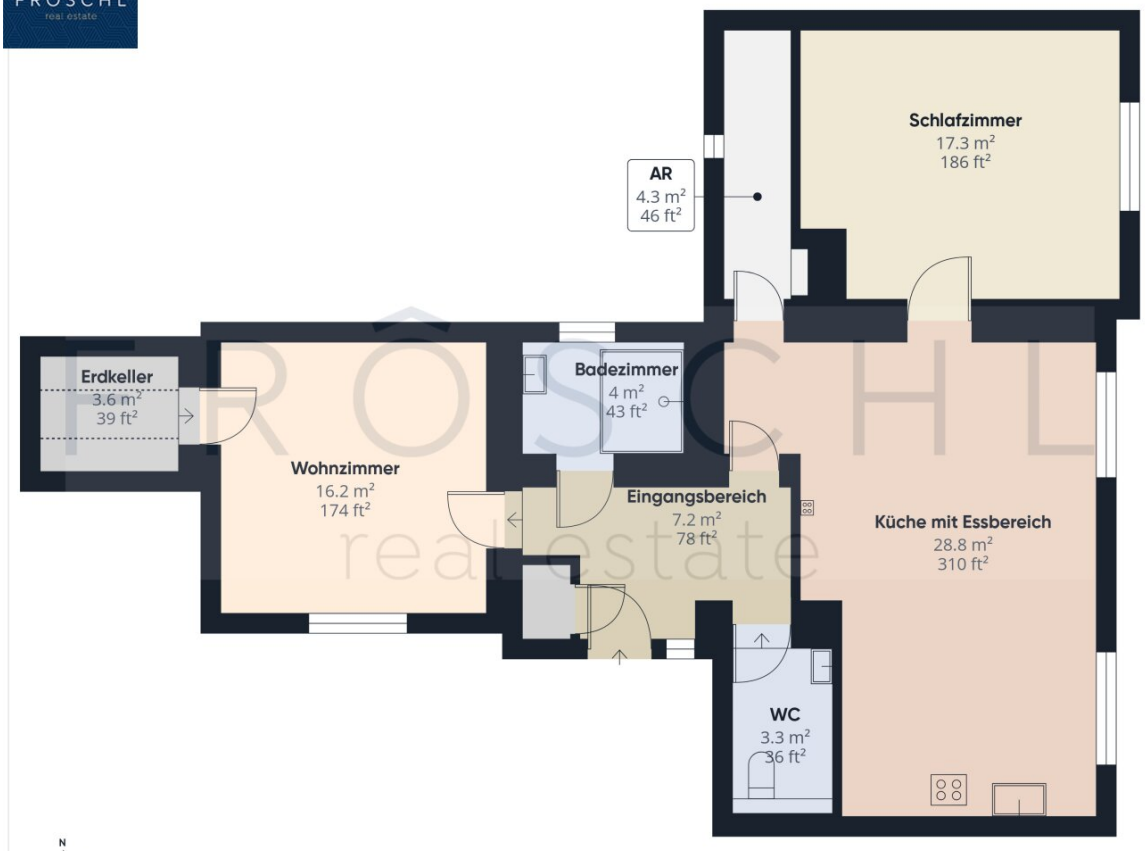












Etage 0 Gebäude 1

FRÔSCHL
real estate

Ungefähre Gesamtfläche[1]
85.7 m²
923 ft²

Reduzierte Kopffreiheit
1.9 m²
20 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

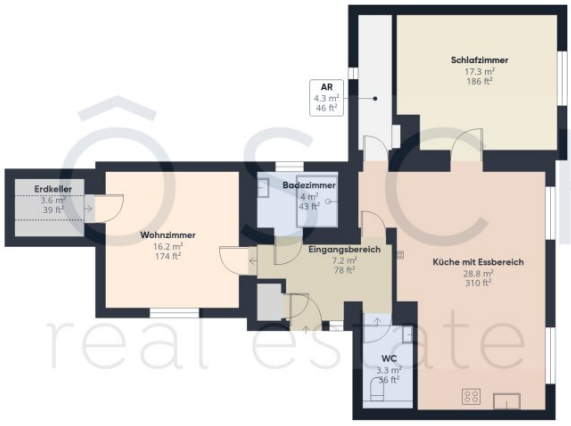
Etage 0 Gebäude 2

FRÔSCHL
real estate

Ungefähre Gesamtfläche[1]
41.4 m²
446 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 0 Gebäude 1



Etage 0 Gebäude 2

FRÔSCHL
real estate

Ungefähre Gesamtfläche[1]
127.1 m²
1369 ft²

Reduzierte Kopffreiheit
1.9 m²
20 ft²

(1) Ohne Balkone und Terrassen

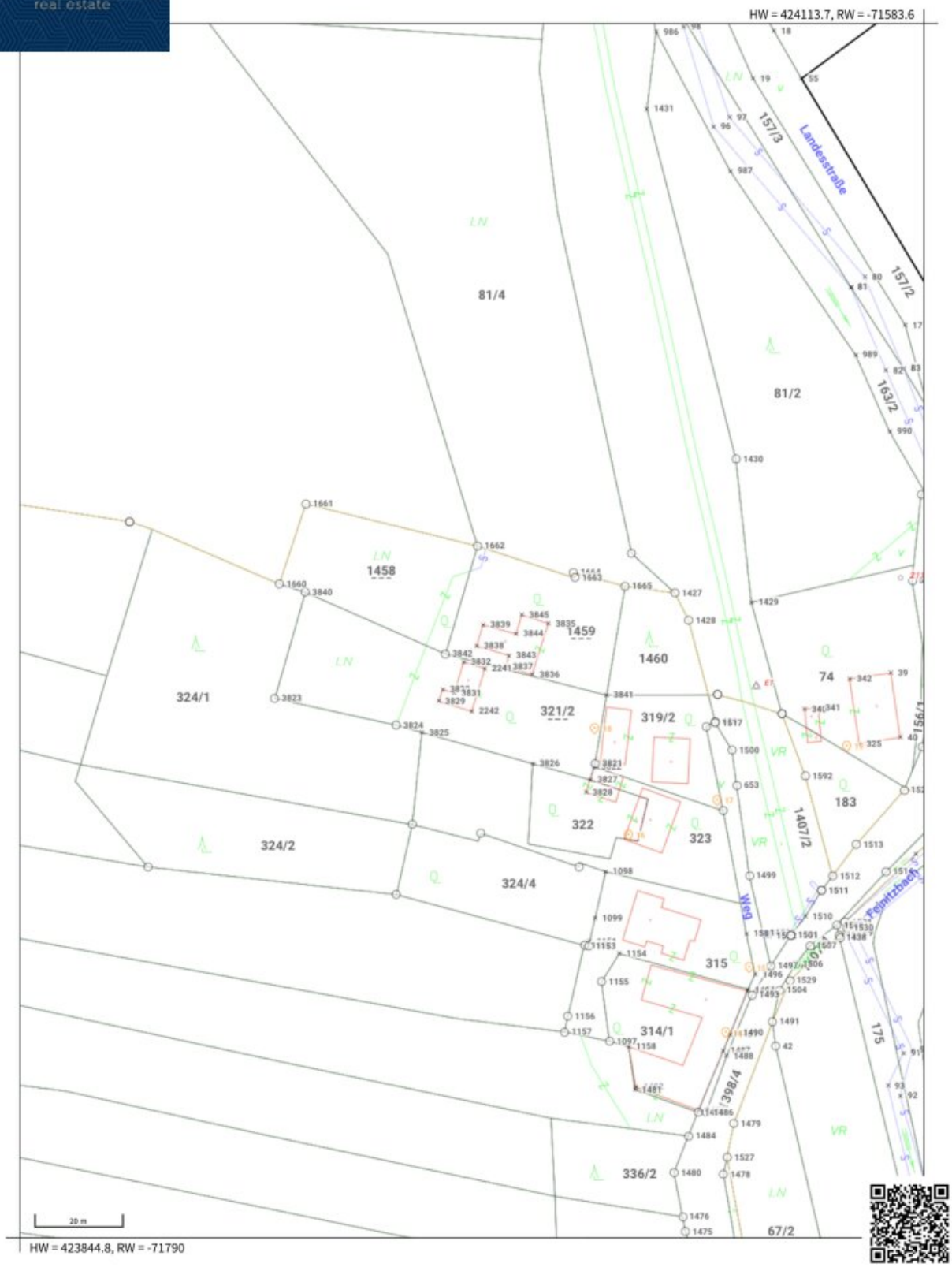
Reduzierte Kopffreiheit
Unter 1.5 m/5 ft

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

GIRAFFE360

FRÔSCHL
real estate

Österreichischer Kataster



© BEV, CC BY 4.0 This map is protected by copyright. No guarantee is given for the accuracy or completeness of the map content. The coordinates are referenced in MGI_M34 (EPSG:31256)

Created on 2026-08-26

FRÔSCHL
real estate

sterreich ATLAS



Quellen: Land Niederösterreich, BEV, GIP.at

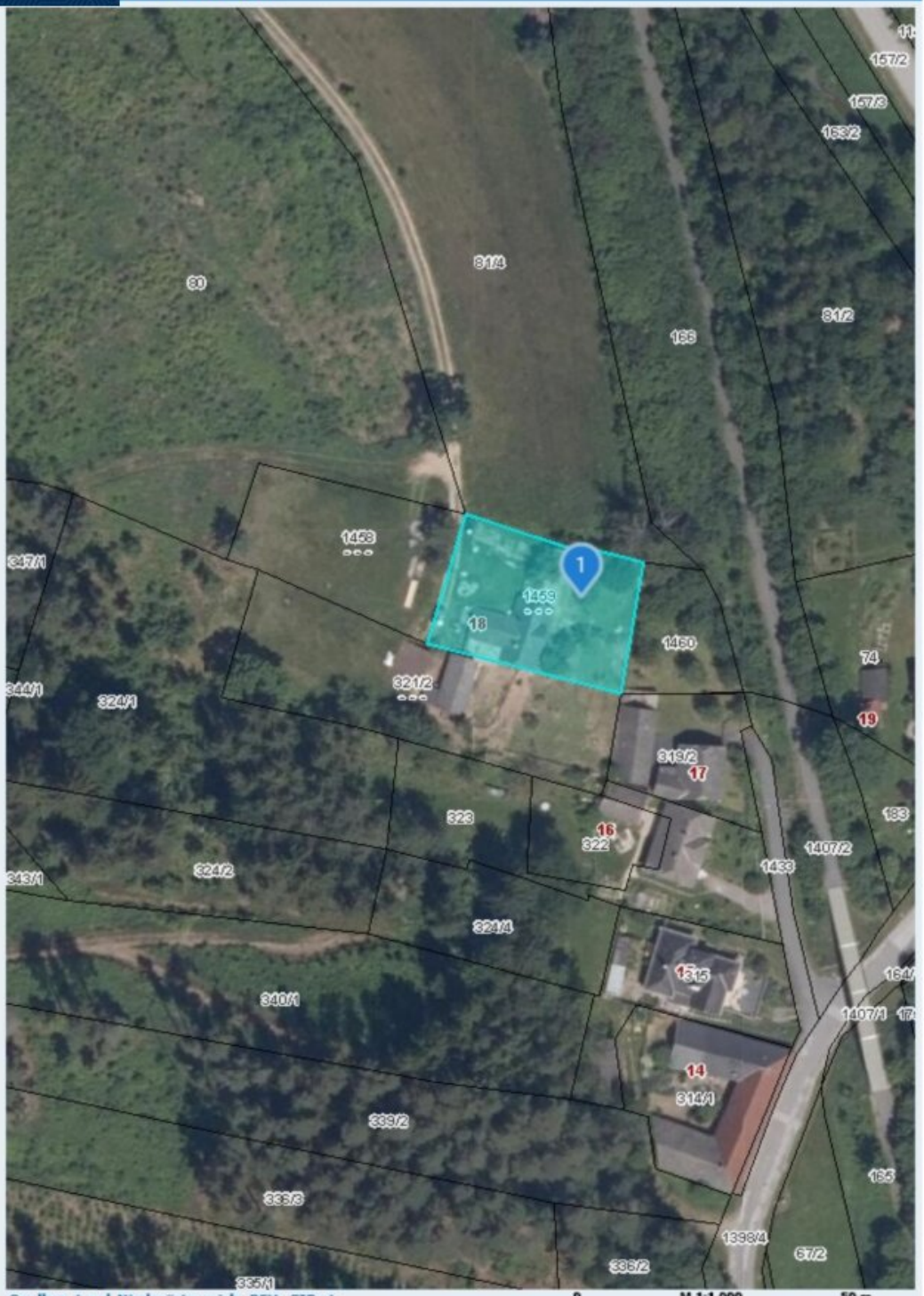
© Land Niederösterreich: Kein Anspruch auf Richtigkeit und Vollständigkeit!

Verwendungszweck:

Druckdatum: 15.07.2026

FRÔSCHL
real estate

sterreich ATLAS



Quellen: Land Niederösterreich, BEV, GIP.at

0 M 1:1.000 50 m

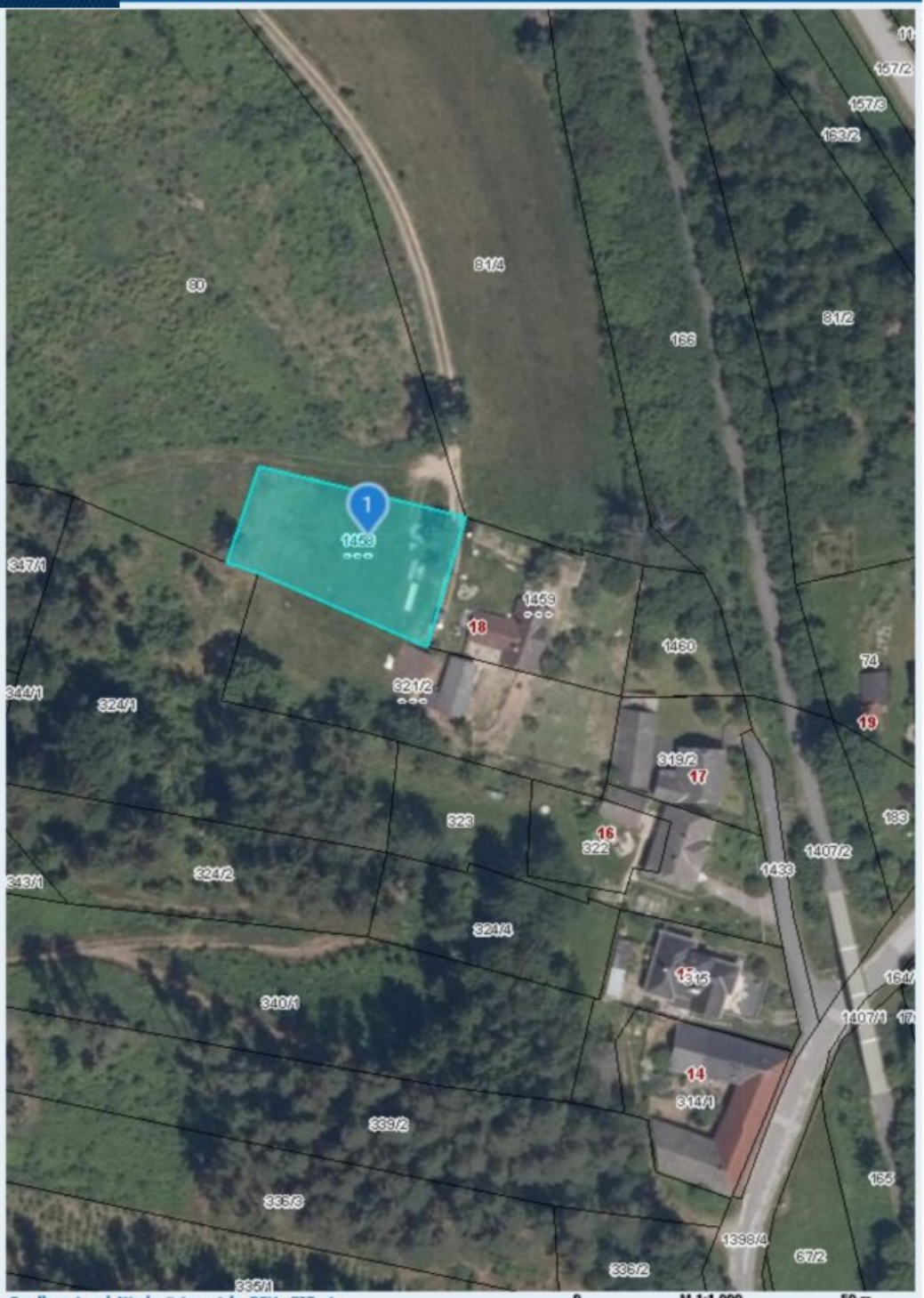
© Land Niederösterreich: Kein Anspruch auf Richtigkeit und Vollständigkeit!

Verwendungszweck:

Druckdatum: 15.07.2026

FRÔSCHL
real estate

sterreich ATLAS



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

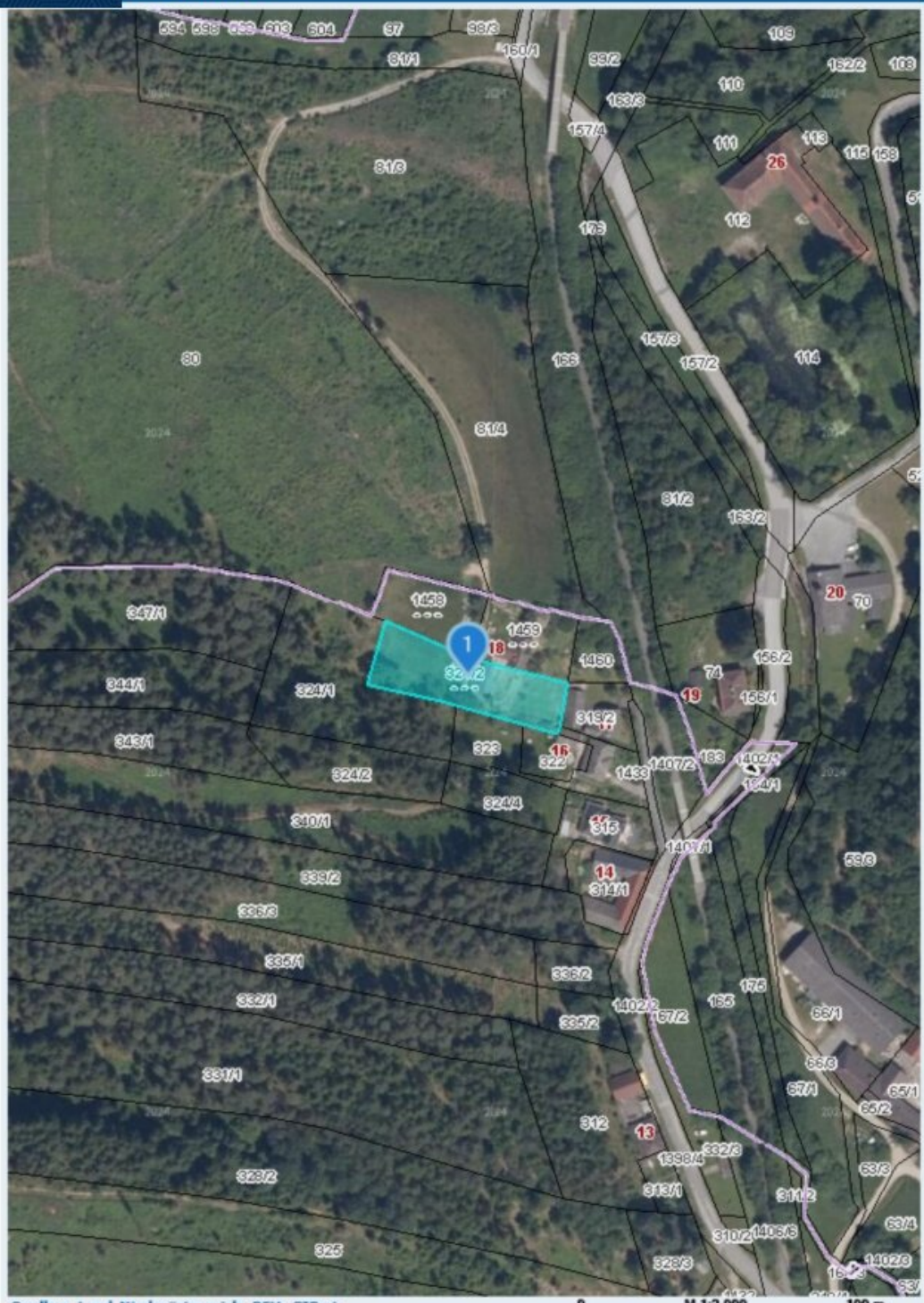
0 M 1:1.000 50 m

Verwendungszweck:

Druckdatum: 15.07.2026

FRÔSCHL
real estate

sterreich ATLAS

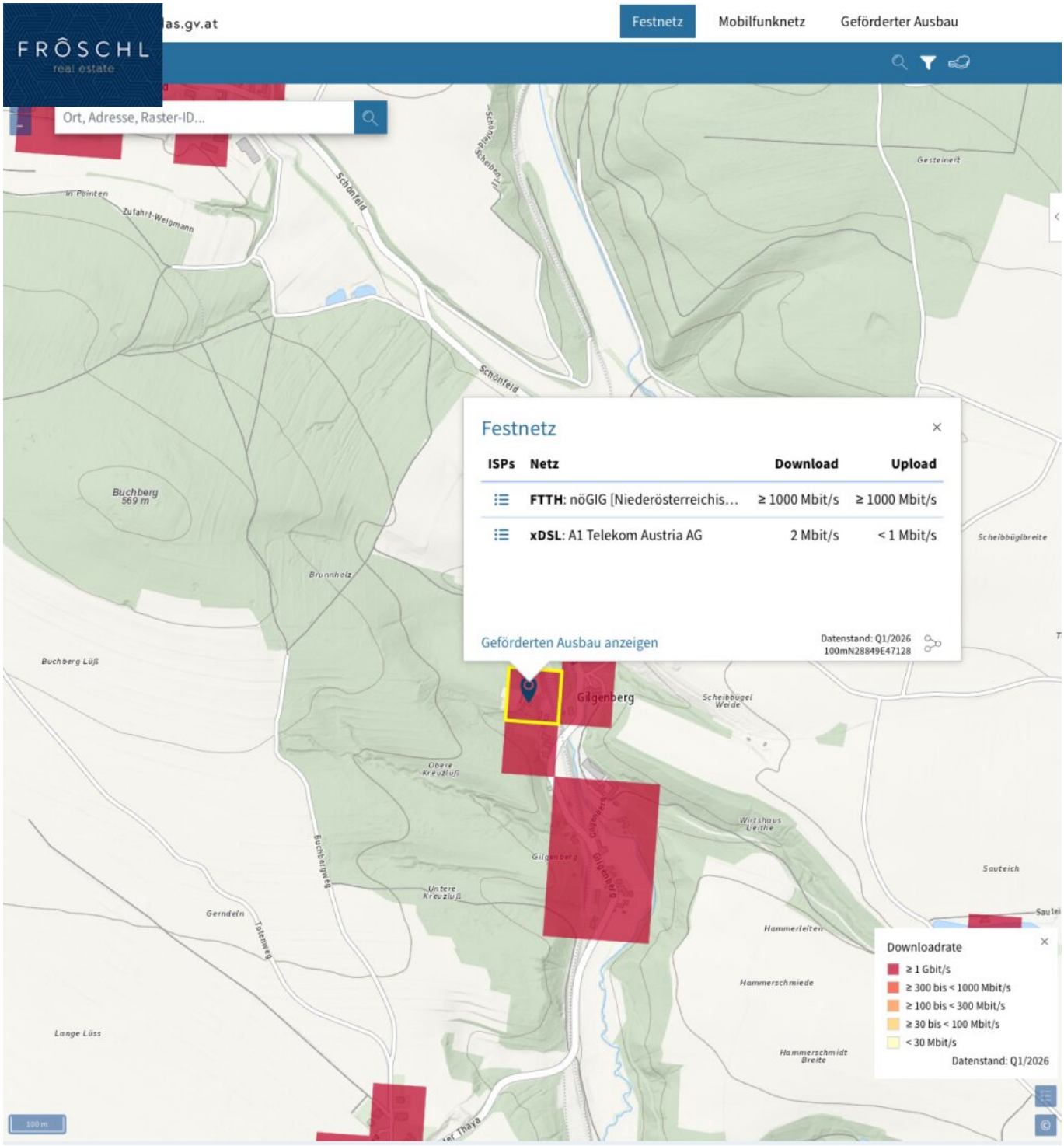


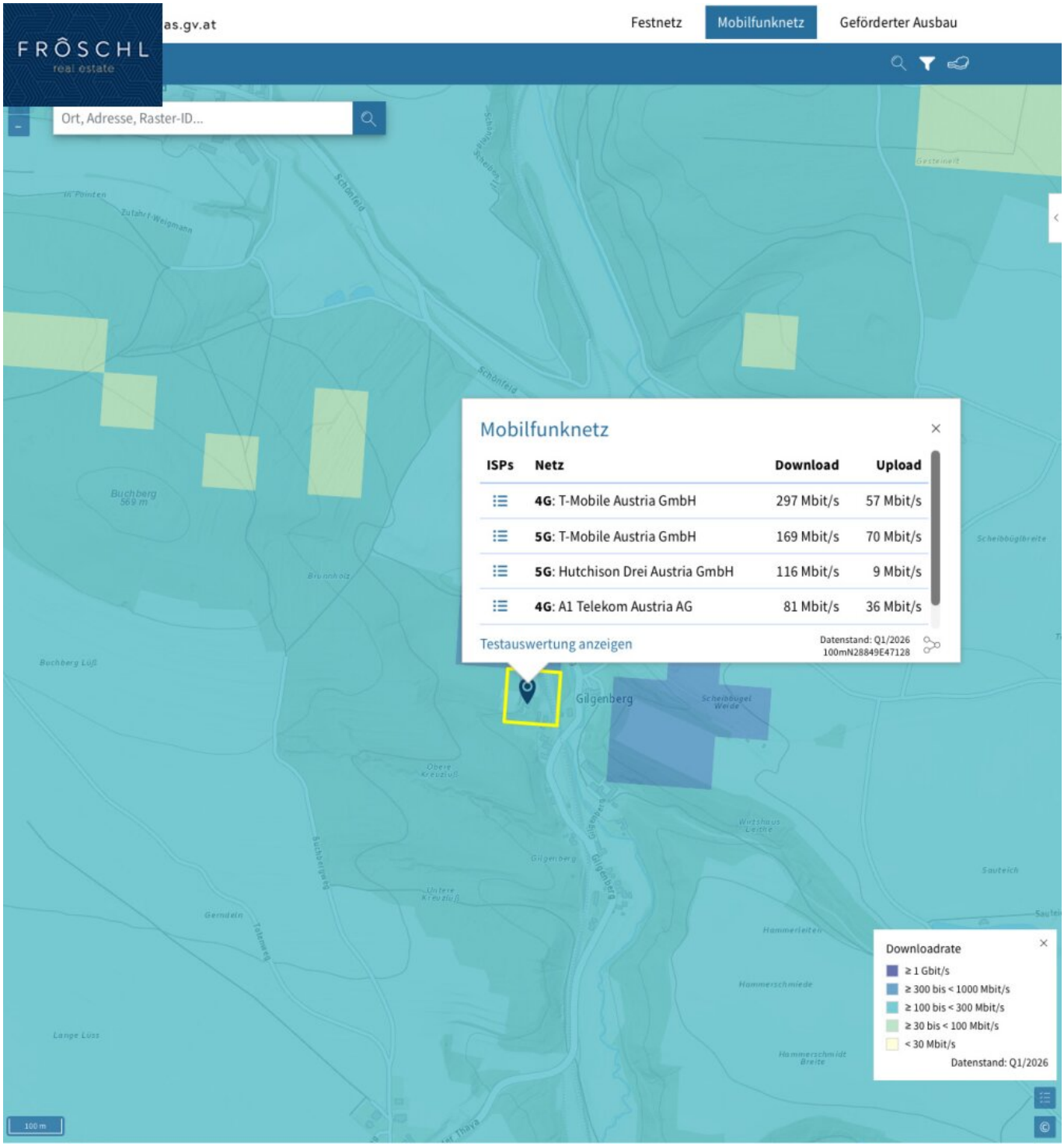
Quellen: Land Niederösterreich, BEV, GIP.at
© Land Niederösterreich: Kein Anspruch auf Richtigkeit und Vollständigkeit!

0 M 1:2.000 100 m

Verwendungszweck:

Druckdatum: 15.07.2026


FRÔSCHL
real estate
las.gv.at
Festnetz
Mobilfunknetz
Geförderter Ausbau
Ort, Adresse, Raster-ID...
Schönfeld
Zufahrt-Weigmann
Gesteinerit
Buchberg
569 m
Brunnholz
Buchberg Lüß
Gilgenberg
Scheibbügel Weide
Scheibbüglbreite
Obere Kreuzlüß
Untere Kreuzlüß
Wirtshaus Leithe
Buchbergweg
Gerndeln
Totenweg
Lange Lüss
Hammerleiten
Hammerschmiede
Hammerschmidt Breite
Sauteich
Festnetz
ISPs
Netz
Download
Upload
FTTH: nöGIG [Niederösterreichis...
≥ 1000 Mbit/s
≥ 1000 Mbit/s
xDSL: A1 Telekom Austria AG
2 Mbit/s
< 1 Mbit/s
Geförderten Ausbau anzeigen
Datenstand: Q1/2026
100mN28849E47128
Downloadrate
≥ 1 Gbit/s
≥ 300 bis < 1000 Mbit/s
≥ 100 bis < 300 Mbit/s
≥ 30 bis < 100 Mbit/s
< 30 Mbit/s
Datenstand: Q1/2026
100 m


FRÔSCHL
real estate
as.gv.at
Festnetz
Mobilfunknetz
Geförderter Ausbau
Ort, Adresse, Raster-ID...
Mobilfunknetz
ISPs
Netz
Download
Upload
4G: T-Mobile Austria GmbH
297 Mbit/s
57 Mbit/s
5G: T-Mobile Austria GmbH
169 Mbit/s
70 Mbit/s
5G: Hutchison Drei Austria GmbH
116 Mbit/s
9 Mbit/s
4G: A1 Telekom Austria AG
81 Mbit/s
36 Mbit/s
Testauswertung anzeigen
Datenstand: Q1/2026
100mN28849E47128
Gilgenberg
Downloadrate
≥ 1 Gbit/s
≥ 300 bis < 1000 Mbit/s
≥ 100 bis < 300 Mbit/s
≥ 30 bis < 100 Mbit/s
< 30 Mbit/s
Datenstand: Q1/2026
100 m

Objektbeschreibung

Dieser charmante Bauernhof in Gilgenberg verbindet ländliches Wohnen mit großzügigen Garten-, Grün- und Weideflächen und bietet vielseitige Möglichkeiten für Gartenarbeit, private Tierhaltung und eine teilweise selbstversorgende Lebensweise.

Das in massiver Bauweise errichtete Wohnhaus wurde im Jahr 2022 umfassend saniert. Im Jahr 2026 wurde das Dach erneuert; nach einem Hagelschaden wurden zudem Renovierungsarbeiten an den Decken im Innenbereich durchgeführt. Der Wohnbereich umfasst rund 76,8 m² und verteilt sich auf drei Zimmer, eine großzügige Küche mit Essbereich, ein Badezimmer mit Fenster und Dusche sowie ein separates WC. Besonders die gemütliche Küche mit ihrem Heizofen unterstreicht den ländlichen Charakter des Hauses und bildet einen angenehmen Mittelpunkt für das tägliche Zusammenleben. Der Innenbereich bietet Raum für persönliche Gestaltung und individuellen Feinschliff.

Für die zentrale Wärmeversorgung steht eine neuwertige Pelletsheizung des Herstellers Fröling zur Verfügung. Beim installierten Heizkessel handelt es sich um einen Fröling SP Dual compact 20 mit einer Nennwärmeleistung von 20 kW. Ergänzt wird die Zentralheizung durch den Heizofen in der Küche. Die Abwässer aus dem Wohnbereich und dem WC werden in den öffentlichen Kanal eingeleitet.

Zum Anwesen gehören rund 45,7 m² Lager- und Nebenflächen, bestehend aus einer ca. 27,4 m² großen Werkstatt, dem ca. 14 m² großen Heizraum sowie einem ca. 4,3 m² großen Abstellraum. Zusätzlich ist ein separater Erdkeller mit ca. 3,6 m² vorhanden.

Für die Tierhaltung stehen ein separates Stallgebäude mit ca. 18,5 m² sowie eine Außenvoliere zur Verfügung. Die vorhandenen Gebäude und Freiflächen bieten bereits heute gute Voraussetzungen für die Haltung von Kleintieren oder Schafen im privaten Rahmen.

Ein besonderer Reiz dieser Liegenschaft liegt in ihrem gewachsenen Obst- und Nutzgehölzbestand. Mehrere Apfel-, Zwetschken-, Ringlotten-, Kirsch- und Marillenbäume sowie Weinreben, Holunder und weitere Gehölze prägen das Grundstück und schaffen ein naturnahes Umfeld mit hohem Erholungswert. Die großzügigen Garten- und Freiflächen mit insgesamt rund 3.197 m² Grundstücksfläche bieten ideale Voraussetzungen für Gartenbau, Tierhaltung oder eine teilweise selbstversorgende Lebensweise.

Derzeit werden auf der Liegenschaft elf Kamerunschafe sowie verschiedene Enten- und Hühnerrassen gehalten. Der Tierbestand kann bei Interesse nach gesonderter Vereinbarung übernommen werden. Die Übernahme ist optional und nicht automatisch Bestandteil des ausgewiesenen Kaufpreises.

Laut aktuellem Grundbuchstand sind rund 1.602 m² als Garten und weitere rund 1.424 m² als landwirtschaftlich genutzte Fläche ausgewiesen.

Die Wasserversorgung erfolgt über einen Schachtbrunnen auf einem benachbarten Grundstück. Das Wasserentnahme- und Wasserleitungsrecht ist grundbücherlich sichergestellt. Ein Bericht zur Wasserversorgungsanlage aus dem Jahr 2018 liegt vor; eine aktuelle Überprüfung der Wasserqualität wird empfohlen.

Die Bestandsgebäude wurden bereits vor der Gemeindezusammenlegung im Jahr 1970 errichtet. Historische Bauunterlagen sind bei der Gemeinde derzeit nur eingeschränkt verfügbar. Zur weiteren Qualitätssicherung der Verkaufsunterlagen erfolgt derzeit eine ergänzende fachliche Prüfung der vorhandenen Unterlagen durch einen unabhängigen Sachverständigen. Nach aktuellem Kenntnisstand bestehen keine Hinweise auf wesentliche Einschränkungen hinsichtlich der bestehenden Nutzung. Diese Prüfung dient einer möglichst transparenten und reibungslosen Abwicklung des Verkaufs.

Die Grundstücke umfassen laut aktuellem Grundbuchstand insgesamt ca. 3.197 m² und sind im Grenzkataster eingetragen. Einzelne Katasteranpassungen befinden sich derzeit noch in Bearbeitung.

Insgesamt bietet die Liegenschaft eine interessante Grundlage für Menschen, die bewusst am Land leben und ein wesentlich saniertes Anwesen mit großzügigem Grundstück, Obstbestand, Werkstatt, Stall und Möglichkeiten zur Tierhaltung nach ihren eigenen Vorstellungen weiterentwickeln möchten.

Vereinbaren Sie einen persönlichen Besichtigungstermin und lernen Sie die besonderen Möglichkeiten dieses vielseitigen Anwesens vor Ort kennen. Weiterführende Unterlagen zur Liegenschaft, zur Wasserversorgung, zum grundbücherlich eingetragenen Wasserentnahme- und Wasserleitungsrecht sowie das ausführliche Lage-Exposé stellen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Wir freuen uns darauf, Sie persönlich begrüßen zu dürfen. Für weitere Informationen und zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins erreichen Sie uns unter **+43 664 1838 268** oder per E-Mail an **christian@froeschl.estate**.

Besuchen Sie auch **www.froeschl.estate** und entdecken Sie weitere Immobilienangebote, aktuelle Projekte sowie unsere 360°-Rundgänge. Auf Wunsch begleiten wir Sie gerne auch im Rahmen einer geführten virtuellen Besichtigung durch die Liegenschaft.

Unsere Angaben beruhen auf Informationen und Unterlagen der Eigentümerseite sowie auf den uns zur Verfügung gestellten Dokumenten. Sämtliche Flächen- und Maßangaben verstehen sich als Circa-Angaben. Trotz sorgfältiger Prüfung kann für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben keine Gewähr übernommen werden. Änderungen, Irrtümer sowie eine zwischenzeitliche Verwertung bleiben vorbehalten.

Sie möchten den Wert Ihrer Immobilie kennen?

Professionelle Immobilienbewertungen. Fundiert. Präzise. Nachvollziehbar.

FRÖSCHL real estate ermittelt den aktuellen Verkehrswert Ihrer Liegenschaft auf Grundlage anerkannter Bewertungsverfahren und umfassender Marktkenntnis. Je nach Objektart und Bewertungsanlass kommen das Vergleichswert-, Sachwert- oder Ertragswertverfahren zur Anwendung.

Ob Verkauf, Vermögensübersicht, Erbschaftsangelegenheiten, steuerliche Fragestellungen oder innerfamiliäre Vermögensübertragungen: Wir unterstützen Sie mit fundierten Marktwertanalysen und professionellen Immobilienbewertungen.

FRÖSCHL real estate

Immobilienwerte fundiert erkennen. Entscheidungen sicher treffen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Klinik <5.500m
Arzt <8.500m

Kinder & Schulen
Schule <1.500m
Kindergarten <1.500m

Nahversorgung
Supermarkt <5.000m
Bäckerei <8.000m

Sonstige
Bank <1.500m
Post <5.500m
Geldautomat <4.500m
Polizei <4.500m

Verkehr
Bus <500m
Flughafen <5.500m
Bahnhof <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap