Außergewöhnliche Liegenschaft im Waldviertel – Alleinlage, Pool, Obstgarten, Wald und viel Potenzial



Objektnummer: 1858/10353

Eine Immobilie von Amadeus Immobilien GmbH

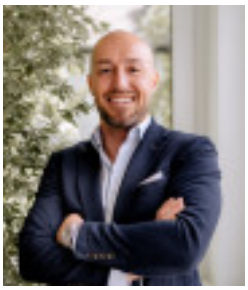
Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Bungalow
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3650 Weißpyhra
Baujahr:	1973
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	174,60 m²
Nutzfläche:	210,80 m²
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	2
Stellplätze:	3
Kaufpreis:	299.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Manuel Wurmetzberger

Netmakler – Amadeus Development GmbH
Bergmillergasse 3/3
1140 Wien

H +43 676 / 6988130









































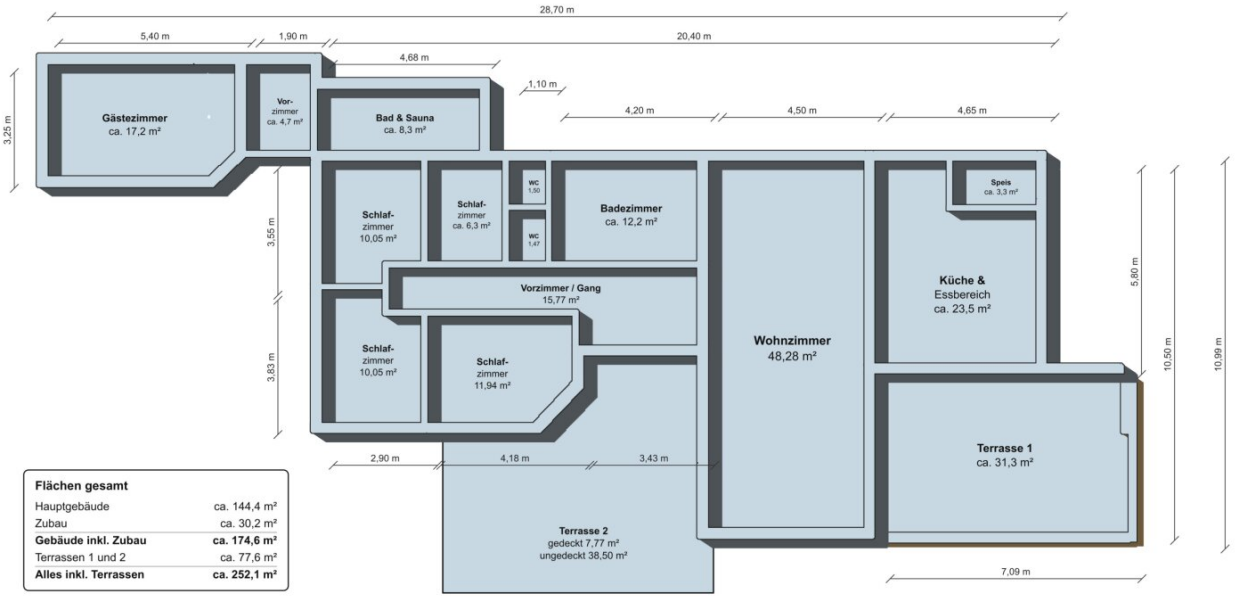












Flächen gesamt	
Hauptgebäude	ca. 144,4 m²
Zubau	ca. 30,2 m²
Gebäude inkl. Zubau	**ca. 174,6 m²**
Terrassen 1 und 2	ca. 77,6 m²
Alles inkl. Terrassen	**ca. 252,1 m²**

3D-Grundriss – 3650 Weißpyhra, Weißpyhra 17

Flächen ohne „ca." stammen aus dem Bauplan (Bestand). Mit „ca." sind sie aus den Maßen der Skizze gerechnet und nicht aus einem Plan oder Bescheid.
Wohnzimmer = Wohnraum 28,71 + Essraum 10,80 + Küche 8,77 m² aus dem Bauplan. Speis = Abstellraum der Küche, Fläche in der Küche nicht enthalten.
Terrasse 2 vor dem Eingang mit den Flächen aus dem Bauplan, Lage und Form schematisch. Terrasse 1: Mauer nach Osten und Süden halbhoch.
Zeichnung nicht maßstäblich, keine amtliche Unterlage.

Objektbeschreibung

Naturverbunden leben, Privatsphäre genießen und gleichzeitig die Nähe zu Pöggstall schätzen – diese außergewöhnliche Liegenschaft bietet dafür ideale Voraussetzungen.

Zum Verkauf steht ein Wohnhaus in **ruhiger Alleinlage im Waldviertel**, nur wenige Minuten von Pöggstall entfernt. Die sonnige Lage, der wunderschöne Fernblick und das großzügige Grundstück schaffen ein besonderes Wohnumfeld für alle, die Ruhe, Natur und viel persönlichen Freiraum suchen.

Das Wohnhaus befindet sich auf einem **1.627 m² großen Grundstück** und ist eingebettet in einen weitläufigen Garten mit großzügigen Rasenflächen, Blumenbeeten und altem Baumbestand. Ein Pool sowie zwei Terrassen bieten vielfältige Möglichkeiten, die warmen Monate im eigenen Garten zu genießen und einen privaten Rückzugsort mitten in der Natur zu schaffen.

Viel Platz für Gäste, Arbeit und persönliche Rückzugsbereiche

Ein **angeschlossener Nebentrakt** erweitert das Raumangebot und bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Neben einem **Gästezimmer mit eigenem Badezimmer und Sauna** eignet sich dieser Bereich beispielsweise ideal für Home-Office, Gäste, Hobbys oder als separater Lebensbereich.

Das Wohnhaus verfügt über eine Zentralheizung. Zusätzlich sorgen Öfen im Wohnzimmer, in der Küche und im Nebentrakt für eine besonders gemütliche Atmosphäre und bieten eine angenehme Ergänzung zur Zentralheizung – insbesondere in der Übergangszeit.

Für Fahrzeuge stehen eine **Garage sowie ein großzügiger Carport** zur Verfügung.

Großzügige Flächen und Natur direkt vor der Haustür

Zum Anwesen gehören darüber hinaus direkt gegenüberliegend rund **12.086 m² Wald** – derzeit größtenteils gerodet – sowie weitere **3.177 m² Freiflächen/Wiese**.

Diese zusätzlichen Flächen eröffnen zahlreiche Möglichkeiten für individuelle Nutzungskonzepte: vom großzügigen Selbstversorgergarten über Freizeit- und Hobbyflächen bis hin zum persönlichen Rückzugsraum inmitten der Natur.

Ein weiteres besonderes Merkmal der Liegenschaft ist das **kostenlose Bezugsrecht von Trinkwasser** über die ehemals eigene Quelle, die mittlerweile von der Gemeinde als Trinkwasserquelle genutzt wird. Dieses besondere Merkmal unterstreicht die hohe Eigenständigkeit und langfristige Attraktivität des Anwesens.

Zusätzliches Baupotenzial

Laut Auskunft der Gemeinde ist für das Hauptgebäude eine maximale Bruttogeschossfläche von **400 m²** zulässig. Darüber hinaus besteht grundsätzlich die Möglichkeit, Nebengebäude mit einer Fläche von bis zu **100 m²** zu errichten.

Nach den derzeit vorliegenden Informationen ist dieses bauliche Potenzial noch nicht vollständig ausgeschöpft. Daraus könnten sich zusätzliche Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung und Nutzung der Liegenschaft ergeben.

Hinweis: Diese Angaben beruhen auf einer Auskunft der Gemeinde und werden vom Immobilienmakler ohne Gewähr weitergegeben. Die tatsächliche baurechtliche Zulässigkeit, das noch verfügbare Flächenpotenzial sowie allfällige weitere Voraussetzungen sind im Bedarfsfall eigenständig bei den zuständigen Stellen zu prüfen und verbindlich abzuklären.

Highlights & Ausstattung

- **ruhige Alleinlage** in sonniger Lage
- nur wenige Minuten von **Pöggstall** entfernt
- wunderschöner **Fernblick**
- Wohnhaus auf **1.627 m² Grundstück**
- weitläufiger Garten mit altem Baumbestand
- **Pool**
- **zwei Terrassen**
- angeschlossener **Nebentrakt**
- Gästezimmer mit eigenem Badezimmer und **Sauna**

- Zentralheizung
- zusätzliche Öfen im Wohnbereich, in der Küche und im Nebentrakt
- großzügiger **Carport**
- **Garage**
- rund **12.086 m² Waldfläche**
- zusätzlich rund **3.177 m² Freifläche**
- vielfältige Möglichkeiten für **Selbstversorgung, Freizeit und individuelle Nutzung**
- **kostenloses Bezugsrecht von Trinkwasser**
- Solarheizung für Warmwasser und Pool
- sonnige Lage mit hoher Privatsphäre

Eine Liegenschaft mit Charakter und Entwicklungspotenzial

Diese Immobilie richtet sich an Menschen, die **Ruhe, Natur und Privatsphäre** suchen und gleichzeitig das Potenzial einer großzügigen Liegenschaft zu schätzen wissen.

Das Haus und die Außenanlagen befinden sich nach dem derzeitigen Leerstand in einem Zustand, der **Pflege und Renovierungsarbeiten** erforderlich macht. Genau darin liegt zugleich die Chance: Mit entsprechender Gestaltung lässt sich hier ein ganz persönlicher Wohntraum inmitten der Natur verwirklichen.

Ob als großzügiger Hauptwohnsitz, privater Rückzugsort, Wochenenddomizil oder als Ausgangspunkt für einen naturnahen und weitgehend unabhängigen Lebensstil – diese Liegenschaft bietet dafür außergewöhnlich viel Raum und Gestaltungsmöglichkeiten.

Sie suchen eine besondere Liegenschaft mit viel Grund, Privatsphäre und großem Potenzial in ruhiger Grünlage?

Dann kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines persönlichen Besichtigungstermins.

Sie erreichen mich unter **0676 / 69 88 130** oder per E-Mail unter **wurmetzberger@netmakler.at**.

Im Erfolgsfall unserer Vermittlungstätigkeit erlauben wir uns, eine Provision in Höhe von 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. zu verrechnen.

Aufgrund einer gesetzlichen Ausnahme besteht keine Verpflichtung zur Vorlage eines Energieausweises.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <3.500m
Apotheke <3.500m

Kinder & Schulen
Schule <4.000m
Kindergarten <2.000m

Nahversorgung
Supermarkt <2.000m
Bäckerei <3.500m
Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige
Bank <3.500m
Post <3.500m
Geldautomat <3.500m
Polizei <4.000m

Verkehr
Bus <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap