

PROVISIONSFREI: Ihr Zuhause im Waldviertel – für Alltag und Auszeit



Außenansicht vom Haus

Objektnummer: 5206

Eine Immobilie von Immobilien 86 KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3542 Grottendorf
Baujahr:	2008
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	147,14 m ²
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Keller:	81,21 m ²
Heizwärmebedarf:	C 81,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,10
Kaufpreis:	380.000,00 €
Betriebskosten:	63,25 €

Ihr Ansprechpartner



Claudia Friesinger

Immobilien86 KG
Rudolfstraße 4
3430 Tulln

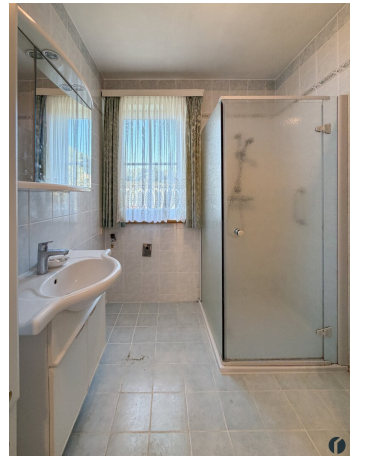
H +436641435340

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

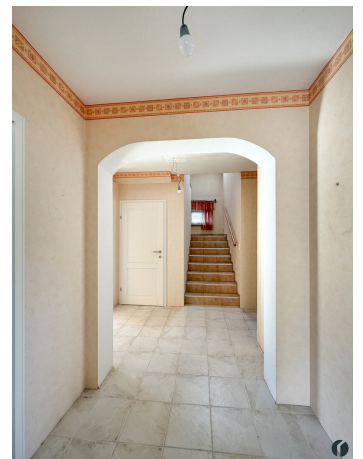


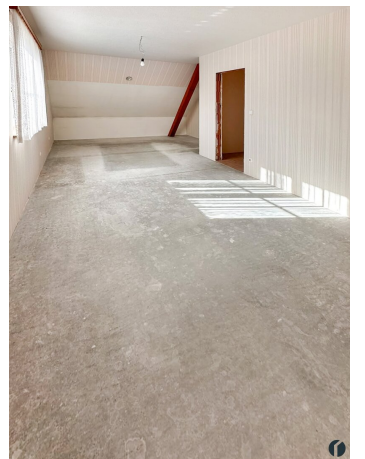




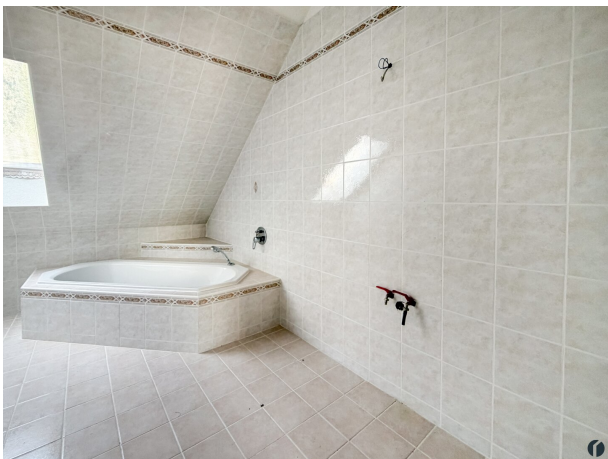
















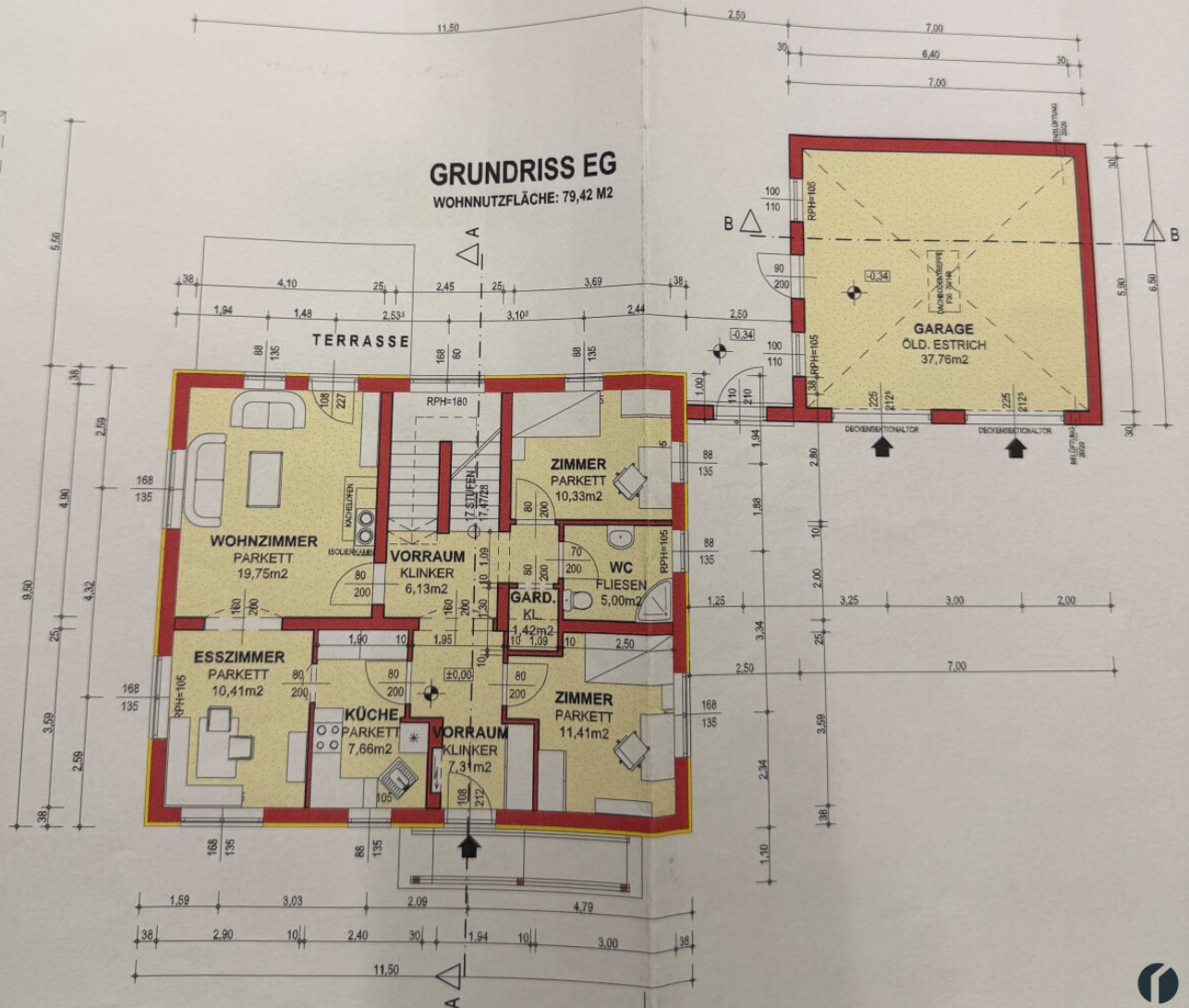








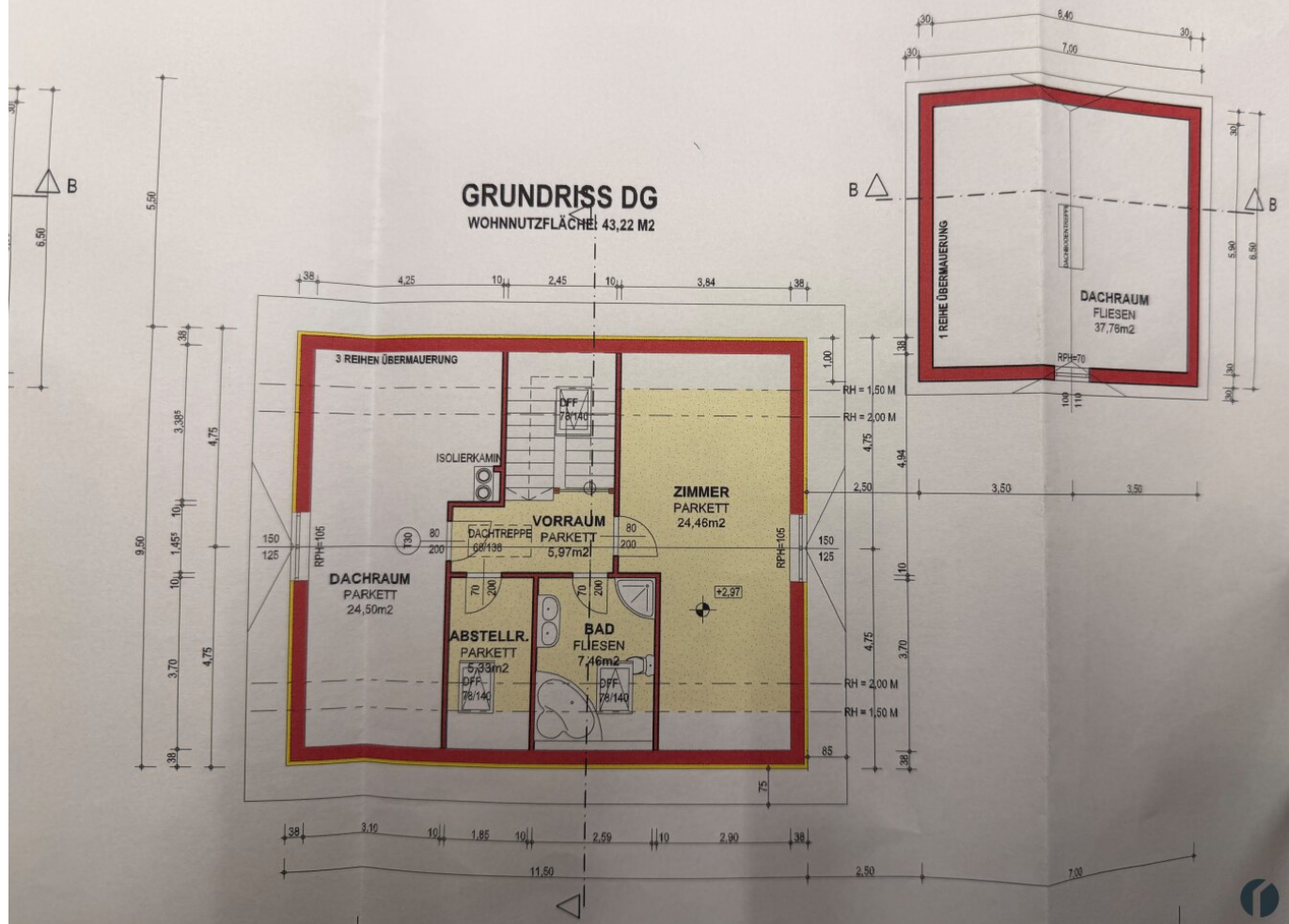
GRUNDRISS EG WOHNNUTZFLÄCHE: 79,42 m²



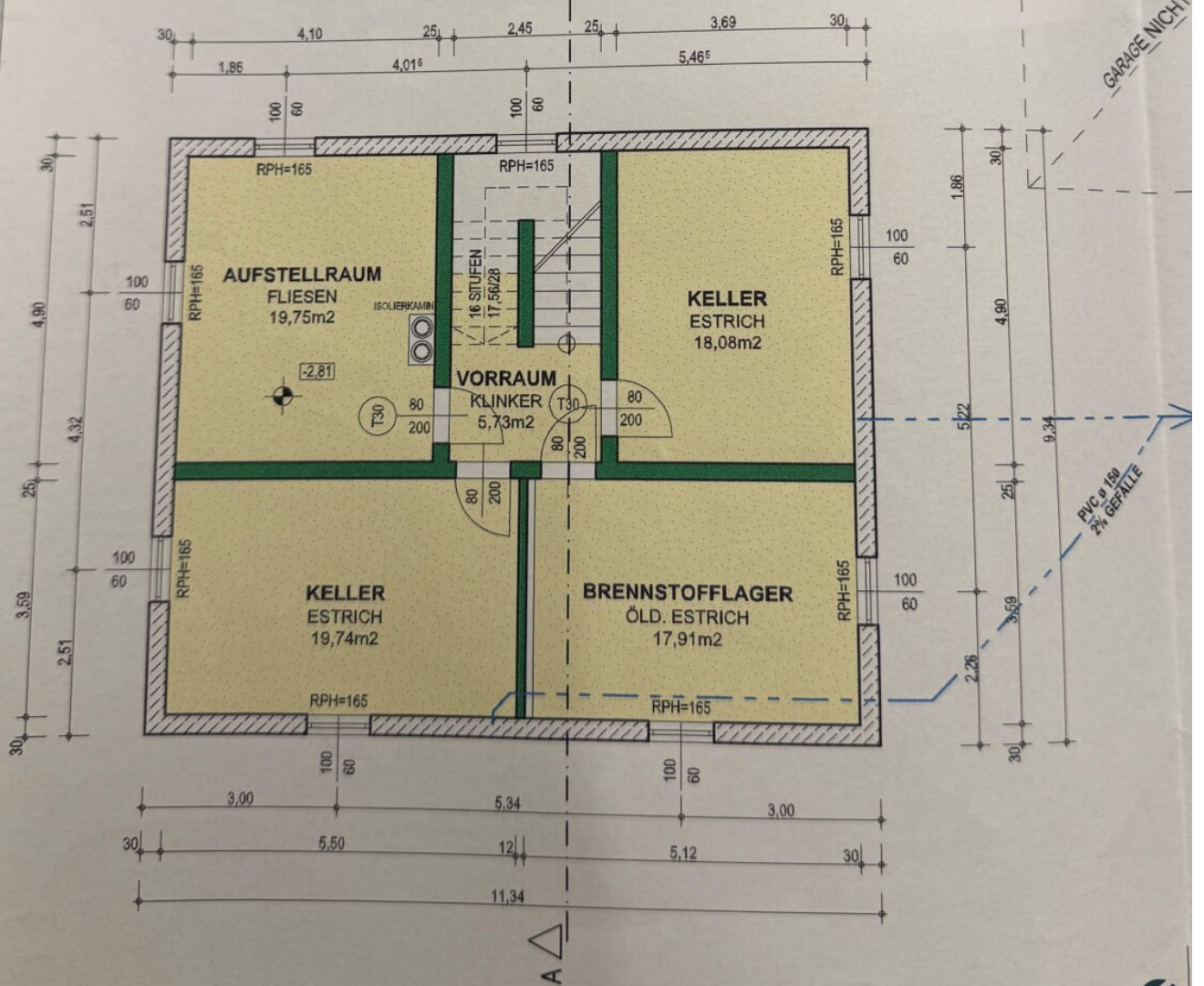
AUF FROSTFREIE
TIEFE SETZEN

GRUNDRISS DG

WOHNNUTZFLÄCHE 43,22 M2



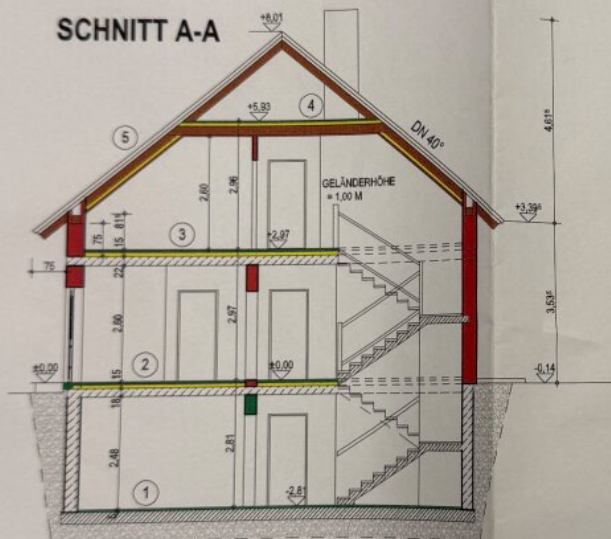
GRUNDRISS KELLER



SÜD-WESTANSICHT



SCHNITT A-A



1
B-ESTRICH 5cm
STAHLBETONPLATTE 25cm
SAMSONFOLIE
ROLLIERUNG

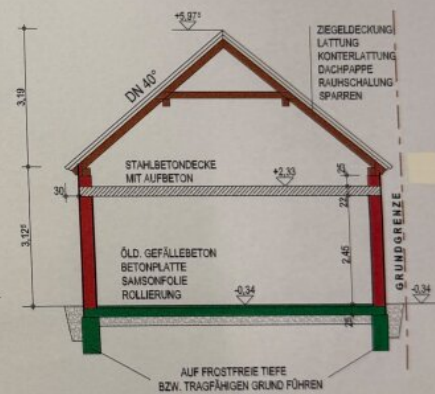
2
PARKETT 1,5cm
KORKSCHROTTMATTE 0,5cm
B-ESTRICH SCHWIMMEND 6cm
PAE-FOLIE
TRITTSCHALL-UND WÄRME-
DÄMMUNG 6cm
STAHLBETONELEMENTDECKE 5+13cm
VERSCHÄTELUNG

3
PARKETT 1,5cm
KORKSCHROTTMATTE 0,5cm
B-ESTRICH SCHWIMMEND 6cm
PVC-FOLIE
WÄRMEDÄMMUNG 6cm
TRÄGERDECKE 10+4cm
DECKENPUTZ

4
FEUERSCHUTZPL. 1,5cm F30
SCHÄLUNG 2,4cm
OVERLÄTTUNG 5/8
DZW. WÄRMEDÄMMUNG 8cm
ZANGEN 20cm
DZW. WÄRMEDÄMMUNG 20cm
DAMPFBREMSE
SPARSCHALUNG 2,4cm
FEUERSCHUTZPL. 1,5cm F30

5
DACHZIEGEL
LÄTTUNG 3/5
KONTERLÄTTUNG 5/8
TYVEK-DACHAUFLEGEBAHN
RAHNSCHALUNG
SPARREN 9/16
DZW. WÄRMEDÄMMUNG 16cm
OVERLÄTTUNG 5/8
DZW. WÄRMEDÄMMUNG 9cm
DAMPFBREMSE
SPARSCHALUNG 2,4cm
GIPS-KARTONFEUERSCHUTZPL. 1,5cm F30

SCHNITT B-B





Objektbeschreibung

In der kleinen Ortschaft Grottendorf genießen Sie ruhiges Dorfleben und die naturnahe Umgebung des Waldviertels. Dieses erst 2008 fertiggestellte Einfamilienhaus eignet sich für Familien, die einen Hauptwohnsitz suchen, ebenso wie als Ferienhaus oder Rückzugsort für erholsame Wochenenden. Mit sechs Zimmern auf 147,14 m² Wohnfläche, einem großen Keller mit 81,21 m² und einem Grundstück von 1.198 m² bietet es viel Platz zum Wohnen und Entspannen.

Im Erdgeschoss befinden sich vier Zimmer, ein Abstellraum und die separate Küche. Die DAN-Küche mit Holzfronten ist mit einem AEG-Herd und einem Ceranfeld mit vier Kochzonen ausgestattet. Eine Einbau-Mikrowelle, ein Dunstabzug, eine Spüle und ein schmaler Geschirrspüler ergänzen die Ausstattung.

Das Badezimmer im Erdgeschoss verfügt über Dusche, Waschbecken, WC und einen Waschmaschinen Anschluss.

Im Dachgeschoss erwarten sie zwei sehr große Zimmer und ein geräumiger Abstellraum. Das zweite Badezimmer ist mit Badewanne, WC und Handtuchheizkörper ausgestattet. Ein Anschluss für ein Waschbecken ist vorhanden.

Im Keller finden wir zwei große Lagerräume sowie einen großzügigen Heizraum mit Buderus-Ölheizung, der auch als Werkstatt diene sowie den Tankraum.

Technische Details und Ausstattung

Das gesamte Haus wird zentral mit einer Buderus-Ölheizung und Fußbodenheizung beheizt. Im Wohnzimmer befindet sich ein Kaminofen mit Sichtglas-Türe. Die Warmwasserbereitung erfolgt über einen Boiler, der von der Zentralheizung beheizt wird.

Die Fassade ist mit Vorspritz, Grobputz, Feinputz, 8 cm Vollwärmeschutz und Edelputz ausgeführt. Das Dach ist ein Sparrendach in Krüppelwalmdachform und mit Betondachsteinen gedeckt. Dachrinnen, Verblechungen und Abwassereinläufe bestehen aus Aluminium.

Fenster: 2-fach verglaste Internorm Kunststoff Fenster mit Außen-Rollläden, Dachflächenfenster aus Holz.

Der Keller ist als Stahlbetonkeller ausgeführt; Keller und Kellertreppe sind verflies.

Der oberste Dachboden ist vom Dachgeschoss aus über eine Klapptreppe erreichbar. Die oberste Geschossdecke ist mit begehbaren Platten gedämmt.

Derzeit wird in Grottendorf das Glasfaserkabel der nÖGIG verlegt. Das Kabel wird bis an die Grundgrenze verlegt, so ist ein Anschluss jederzeit möglich. Infos unter <https://www.noegig.at/>

Noch auszuführende Arbeiten

In zwei Dachgeschossräumen sind die Gipskartonplatten noch zu verspachteln und zu schleifen sowie anschließend zu streichen oder zu tapezieren. Die Fußböden dieser Zimmer sind derzeit mit Estrich ausgeführt und noch fertigzustellen. Türen samt Zargen fehlen im Dachgeschoss.

Im Außenbereich ist der Sockel noch unverputzt. Hausumrandung und Einfriedung fehlen. Die Eingangsstiege befindet sich im Rohbetonzustand und hat noch kein Geländer. Die im Plan eingezeichnete Garage wurde nicht errichtet.

Grundstück und Anschlüsse

Das Grundstück umfasst 968 m² Bauland-Agrar und 230 m² Grünland.

Das Haus ist an das Kanalnetz der Abwassergenossenschaft Grottendorf und an das Stromnetz der EVN angeschlossen. Ein eigener Hausbrunnen ist vorhanden. Ein Glasfaseranschluss von NÖGIG wurde bis zur Grundgrenze verlegt.

Lage und Freizeit

Grottendorf ist ein kleines Dorf im Waldviertel und gehört zur Stadtgemeinde Gföhl. Die Lage ist ruhig und naturnah; die Bundesstraße B 37 ist in wenigen Minuten erreichbar. Die Umgebung bietet Möglichkeiten zum Wandern und Radfahren. Der Stausee Ottenstein ist ein schönes Ausflugsziel in der Region.

Für Familien bietet die nahegelegene Stadtgemeinde Gföhl wichtige Einrichtungen für den Alltag. Vor Ort gibt es einen Kindergarten, eine Volksschule und eine Mittelschule. Auch für die medizinische Versorgung stehen in Gföhl mehrere Anlaufstellen zur Verfügung, darunter allgemeinmedizinische Ordinationen, ein Kinderarzt und ein Zahnarzt. Eine Apotheke ergänzt das Angebot.

Für die täglichen Einkäufe stehen unter anderem Hofer, Billa, Penny und SPAR zur Verfügung. So verbindet Grottendorf die Ruhe eines kleinen Dorfes mit kurzen Wegen zu wichtigen Einrichtungen in der Gemeinde.

Wichtiger Hinweis: Der Verkauf erfolgt provisionsfrei für den Käufer. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass ein Verwandtschaftsverhältnis zu den Verkäufern besteht. Der Kaufvertrag muss nach Unterzeichnung durch das Pflegschaftsgericht genehmigt

werden.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Gemeinsam stark für Ihre Immobilie.

Sie möchten verkaufen oder vermieten? Wir sind für Sie da.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <5.500m

Klinik <10.000m

Apotheke <7.000m

Kinder & Schulen

Schule <5.500m

Kindergarten <5.500m

Nahversorgung

Supermarkt <5.500m

Bäckerei <7.000m

Sonstige

Bank <5.500m

Geldautomat <5.500m

Polizei <6.500m

Verkehr

Bus <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap