Entzückender Bauernhof in Hörmanns bei Zwettl mit 8.650 m² Grund



Entzückendes Bauernhof-Ensemble in Hörmanns bei Zwettl

Objektnummer: 7530/5274

Eine Immobilie von Fröschl Real Estate OG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3910 Hörmanns
Baujahr:	1867
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	76,80 m²
Nutzfläche:	76,80 m²
Gesamtfläche:	112,80 m²
Lagerfläche:	145,90 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	4
Garten:	949,00 m²
Keller:	15,50 m²
Heizwärmebedarf:	G 596,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	G 11,87
Kaufpreis:	199.000,00 €
Kaufpreis / m²:	1.764,18 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Christian Fröschl






































FRÖSCHL
real estate
Digital bearbeitet


FRÖSCHL


FRÖSCHL

























Etage 0

FRÔSCHL
real estate

Gesamtfläche
112,80 m²

Nutzfläche
76,80 m²

Ungefähre Gesamtfläche[1]
259 m²
2789 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 1

FRÔSCHL
real estate

Ungefähre Gesamtfläche[1]
18.7 m²
201 ft²

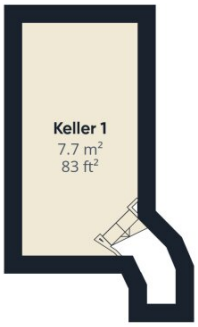
Reduzierte Kopffreiheit
6.7 m²
72 ft²

(1) Ohne Balkone und Terrassen

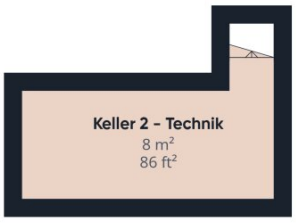
Reduzierte Kopffreiheit
Unter 1.5 m/5 ft

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 -1

FRÔSCHL
real estate

Ungefähre Gesamtfläche[1]
15.7 m²
169 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 -1



Etage 0





Etage 1

FRÔSCHL
real estate

Ungefähre Gesamtfläche[1]
293.4 m²
3159 ft²

Reduzierte Kopffreiheit
6.7 m²
72 ft²

(1) Ohne Balkone und Terrassen

Reduzierte Kopffreiheit
Unter 1.5 m/5 ft

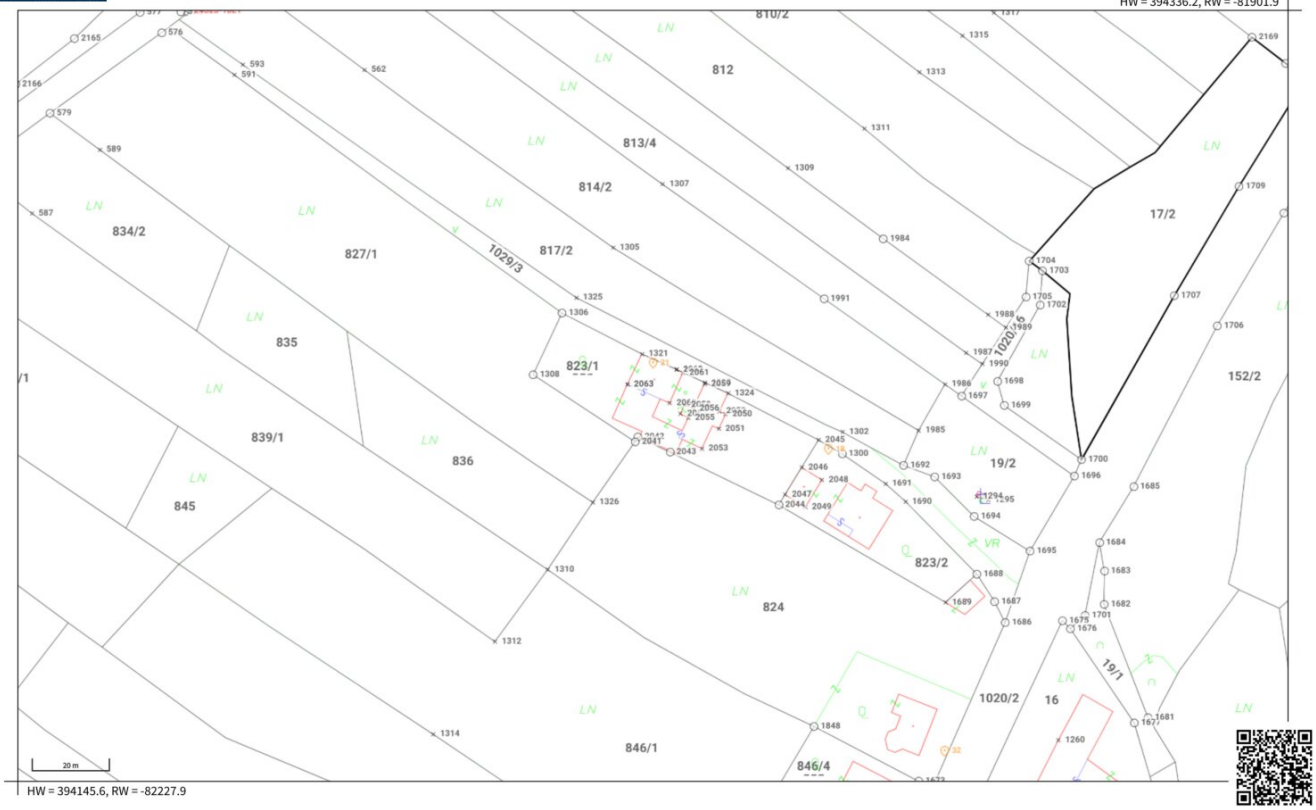
Berechnungen beziehen sich auf den RICS IPMS 3C-Standard. Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

FRÖSCHL real estate

amt
- und
sungswesen

Österreichischer Kataster

HW = 394336.2, RW = -81901.9



HW = 394145.6, RW = -82227.9

© BEV, CC BY 4.0 Keine Gewähr für Vollständigkeit und Richtigkeit des Karteninhaltes. Koordinatenangaben in der Projektion MGI_M34 (EPSG:31256)

Erstellt am 2026-10-03

FRÔSCHL
real estate

sterreich ATLAS



Quellen: Land Niederösterreich, BEV, GIP.at

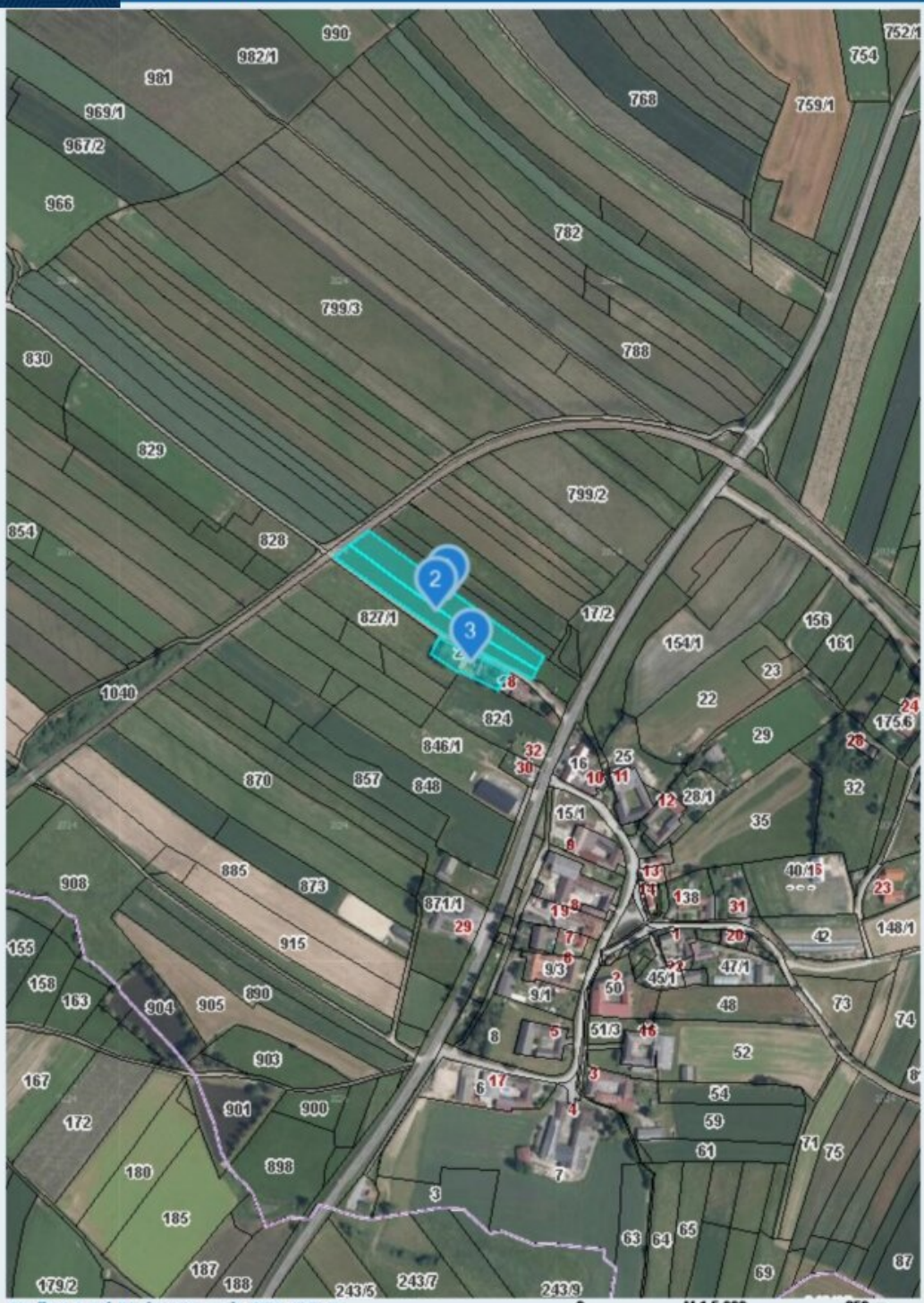
© Land Niederösterreich: Kein Anspruch auf Richtigkeit und Vollständigkeit!

Verwendungszweck:

Druckdatum: 30.10.2026

FRÔSCHL
real estate

sterreich ATLAS



Quellen: Land Niederösterreich, BEV, GIP.at

0 M 1:5.000 250 m

© Land Niederösterreich: Kein Anspruch auf Richtigkeit und Vollständigkeit!

Verwendungszweck:

Druckdatum: 04.10.2026

FRÔSCHL
real estate

sterreich ATLAS

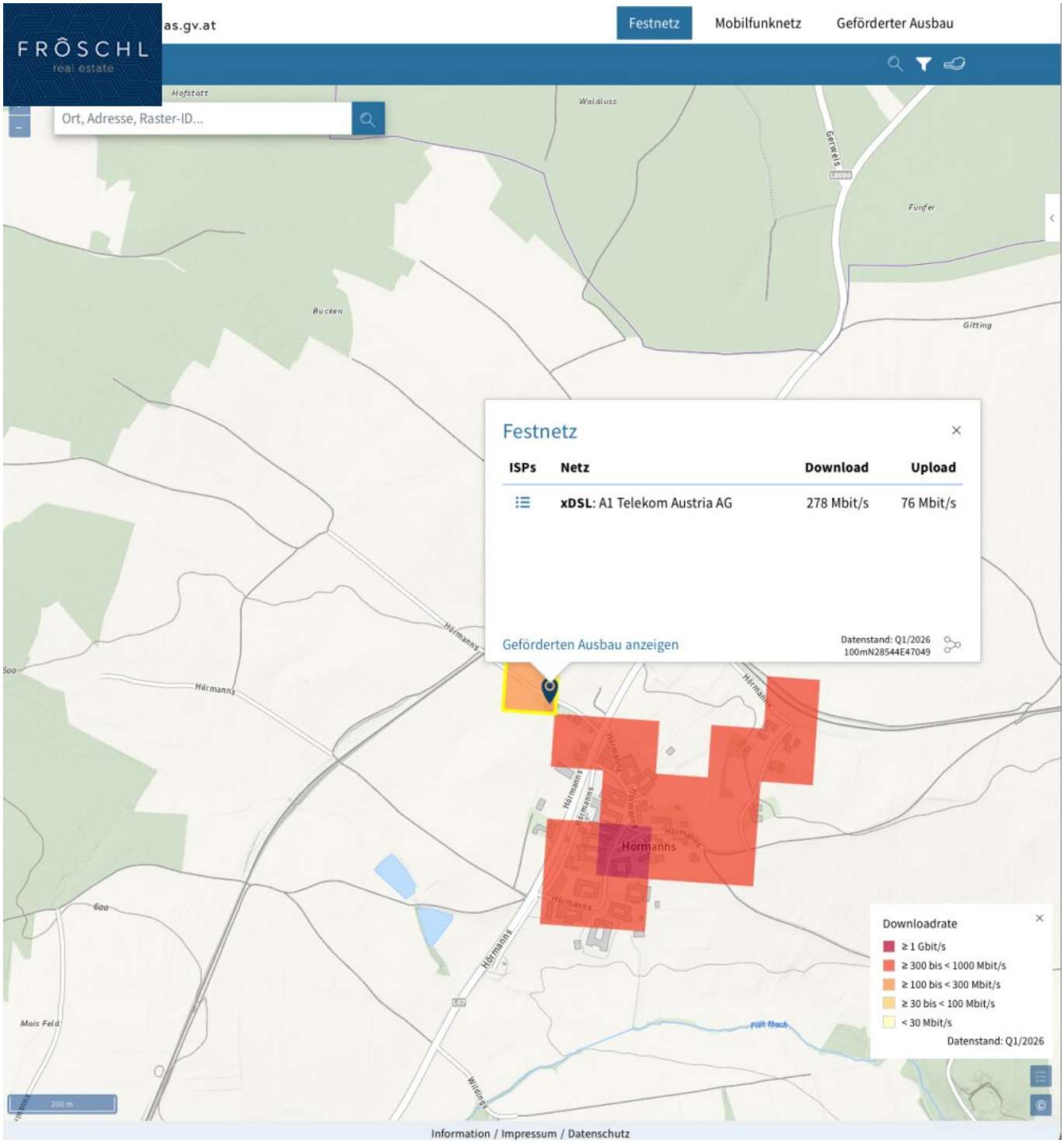


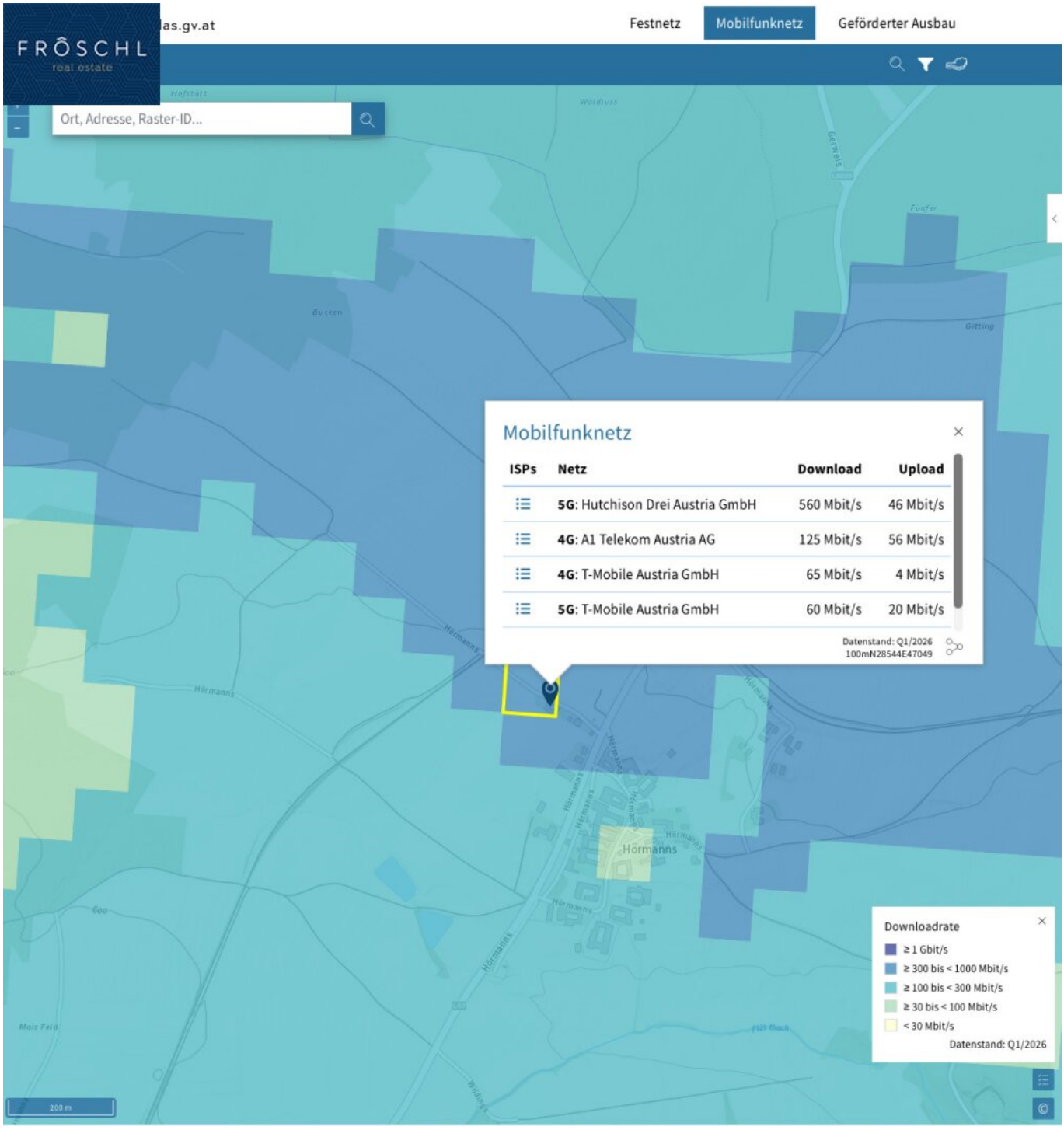
Quellen: Land Niederösterreich, BEV, GIP.at
© Land Niederösterreich: Kein Anspruch auf Richtigkeit und Vollständigkeit!

0 M 1:500 25 m

Verwendungszweck:

Druckdatum: 04.10.2026


FRÔSCHL
real estate
as.gv.at
Festnetz
Mobilfunknetz
Geförderter Ausbau
Ort, Adresse, Raster-ID...
Hofstätt
Waldluss
Gerwels
Funfer
Bucken
Gitting
Festnetz
ISPs
Netz
Download
Upload
xDSL: A1 Telekom Austria AG
278 Mbit/s
76 Mbit/s
Geförderten Ausbau anzeigen
Datenstand: Q1/2026
100mN28544E47049
Hörmanns
Mais Feld
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
Information / Impressum / Datenschutz


FRÖSCHL
real estate
las.gv.at
Festnetz
Mobilfunknetz
Geförderter Ausbau
Ort, Adresse, Raster-ID...
Mobilfunknetz
ISPs
Netz
Download
Upload
5G: Hutchison Drei Austria GmbH
560 Mbit/s
46 Mbit/s
4G: A1 Telekom Austria AG
125 Mbit/s
56 Mbit/s
4G: T-Mobile Austria GmbH
65 Mbit/s
4 Mbit/s
5G: T-Mobile Austria GmbH
60 Mbit/s
20 Mbit/s
Datenstand: Q1/2026
100mN28544E47049
Hörmanns
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
200 m

Objektbeschreibung

Manche Immobilien überzeugen nicht durch Perfektion, sondern durch ihren Charakter. Dieser entzückende Bauernhof in Hörmanns ist eine dieser besonderen Liegenschaften.

Das gewachsene Ensemble verbindet ein gemütliches Wohnhaus mit gepflegten Nebengebäuden, einer außergewöhnlich schönen Scheune und weitläufigen Grundflächen. Ein Anwesen für Menschen, die das Leben am Land schätzen und Raum für eigene Ideen suchen.

Das Wohnhaus verfügt über ca. **76,8 m² Wohnnutzfläche**. Holzböden, sichtbare Holzelemente und der Kachelofen verleihen den Räumen eine warme, authentische Atmosphäre und unterstreichen den ursprünglichen Charakter des Hauses.

Ergänzt wird der Wohnbereich durch ein separates **Gästezimmer mit ca. 8,7 m²** sowie einen **Hobbyraum mit ca. 27,3 m²**. Gemeinsam mit dem Wohnbereich stehen damit rund **112,8 m² Gesamtfläche** in diesen Bereichen zur Verfügung.

Eine besondere Qualität der Liegenschaft sind die umfangreichen und gut nutzbaren Lager- und Nebenflächen. Insgesamt stehen rund **145,9 m² Lagerflächen** zur Verfügung. Dazu zählen insbesondere die Scheune, das Holzlager, der Werkstatt- und Durchgangsbereich, Lagerflächen im Dachgeschoss sowie kleinere Abstellbereiche.

Das Dachgeschoss wurde vom bisherigen Eigentümer zeitweise als **Büro genutzt**. Baurechtlich handelt es sich dabei jedoch um **Lagerfläche und nicht um genehmigte Wohn- oder Bürofläche** und wird von uns entsprechend ausgewiesen.

Besonders hervorzuheben ist die **erst 2017 errichtete Scheune mit ca. 76,9 m²**, die sich in einem ausgesprochen schönen und gepflegten Zustand präsentiert. Sie bildet einen wertvollen Bestandteil des Ensembles und eröffnet vielseitige Möglichkeiten für Lagerung, Fahrzeuge, Hobby oder andere private Nutzungen.

Zusätzliche Keller- und Garagenflächen ergänzen das großzügige Raumangebot. Eine **kleine bestehende Photovoltaikanlage** ergänzt die technische Ausstattung des Anwesens.

Das Wohnhaus entspricht in einzelnen Bereichen nicht mehr dem heutigen technischen und energetischen Standard und bietet damit Raum für behutsame Modernisierungen nach den eigenen Vorstellungen. Die für historische Bauernhäuser typischen Raumhöhen und teilweise niedrigen Türdurchgänge prägen dabei den ursprünglichen Charakter des Gebäudes und sollten bei einer persönlichen Besichtigung bewusst berücksichtigt werden.

Mit einem **gezielten Facelift, zeitgemäßen Akzenten und etwas Kreativität** lässt sich das Wohnhaus behutsam weiterentwickeln und in ein charmantes, zeitgemäßes Zuhause

verwandeln, ohne dabei seinen ursprünglichen Charakter zu verlieren.

Rund um die Gebäude eröffnet sich schließlich das, was heute immer schwieriger zu finden ist: **viel Grund, Freiraum und ein gewachsenes ländliches Umfeld.** Das Zusammenspiel aus Wohnhaus, gepflegten Nebengebäuden, Scheune und den umliegenden Grünflächen macht den besonderen Reiz dieses Anwesens aus.

Ein besonderes Anwesen im Waldviertel für Menschen, die keinen klassischen Neubau suchen, sondern einen Ort mit Geschichte, Charakter und bemerkenswert vielen Möglichkeiten.

Der auf den Fotos teilweise ersichtliche **Traktor sowie Werkzeuge und sonstige bewegliche Gegenstände sind grundsätzlich nicht Bestandteil des Kaufpreises** und werden von der Verkäuferseite vor Übergabe entfernt, sofern keine abweichende Vereinbarung getroffen wird.

Persönlich kennenlernen

Gerne zeigen wir Ihnen diese besondere Liegenschaft persönlich und geben Ihnen bei einer Besichtigung einen umfassenden Eindruck vom Wohnhaus, den Nebengebäuden und den vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten des gesamten Ensembles.

Bei Fragen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins erreichen Sie uns unter **+43 664 1838 268** oder per E-Mail an **christian@froeschl.estate**.

Besuchen Sie auch **FRÖSCHL real estate** und entdecken Sie unsere aktuellen Immobilienangebote.

Unsere Angaben basieren auf den uns vorliegenden Unterlagen und Informationen der Eigentümerseite. Änderungen, Irrtümer und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten. **Sämtliche beabsichtigten Nutzungen sind hinsichtlich ihrer technischen, baurechtlichen und sonstigen rechtlichen Voraussetzungen vom Interessenten entsprechend zu prüfen.**

Immobilienbewertungen: professionell und präzise

Sie möchten den Wert einer Immobilie wissen? **FRÖSCHL real estate** ermittelt den aktuellen Verkehrswert Ihrer Liegenschaft. Abhängig von der Art des Objekts erfolgt die Bewertung nach dem Vergleichswert-, Sachwert- oder Ertragswertverfahren unter Berücksichtigung der relevanten Unterlagen und wertbestimmenden Merkmale.

Gerne übernehmen wir Immobilienbewertungen auch bei Erbschaften, innerfamiliären Regelungen, Vermögensaufteilungen, steuerlichen Fragestellungen oder als fundierte Grundlage für eine geplante Veräußerung.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <4.500m
Krankenhaus <8.500m
Apotheke <8.500m
Klinik <10.000m

Kinder & Schulen
Schule <4.500m
Kindergarten <4.500m
Höhere Schule <6.500m

Nahversorgung
Supermarkt <2.500m
Bäckerei <4.500m
Einkaufszentrum <9.500m

Sonstige
Bank <3.500m
Polizei <5.500m
Post <4.500m
Geldautomat <4.500m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <7.500m
Bahnhof <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap