PROVISIONSFREI: Ihr Zuhause im Waldviertel – für Alltag und Auszeit



Außenansicht vom Haus

Objektnummer: 5241

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 m²
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Keller:	81,21 m²
Heizwärmebedarf:	C 81,00 kWh / m² * 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.































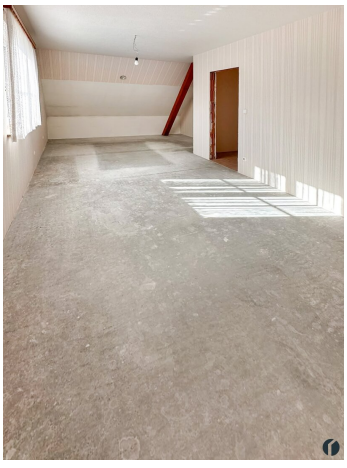































Buderus

















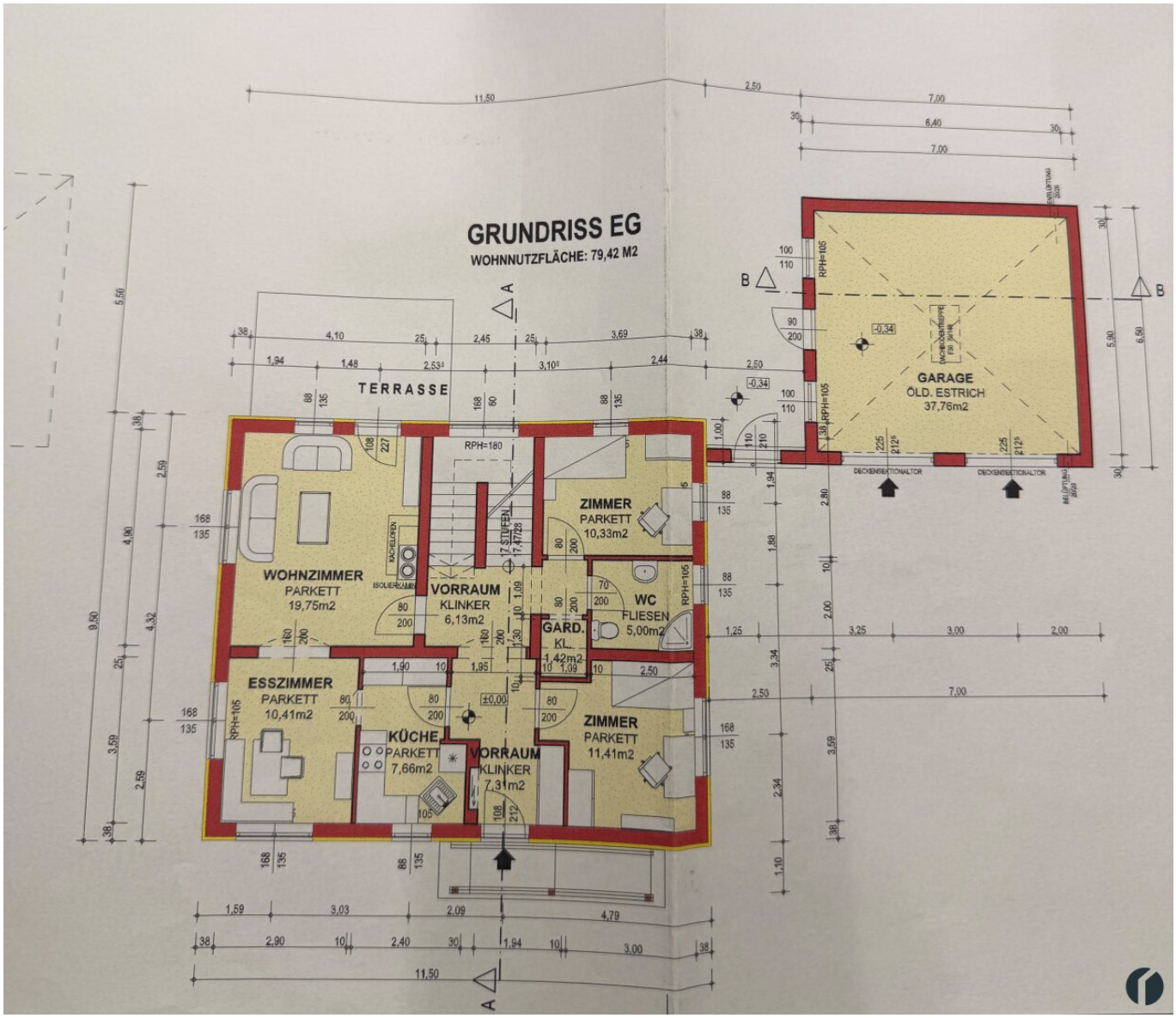


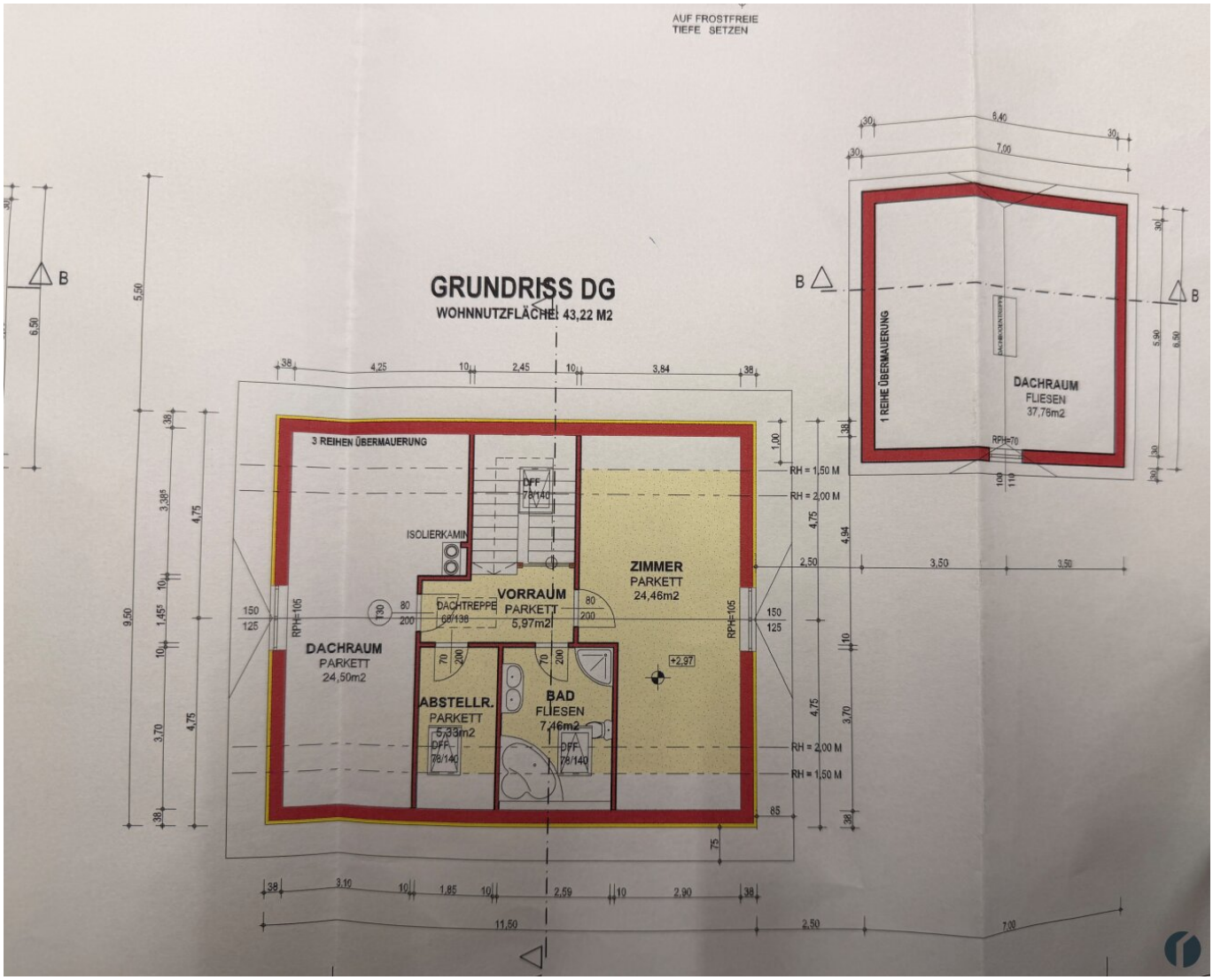


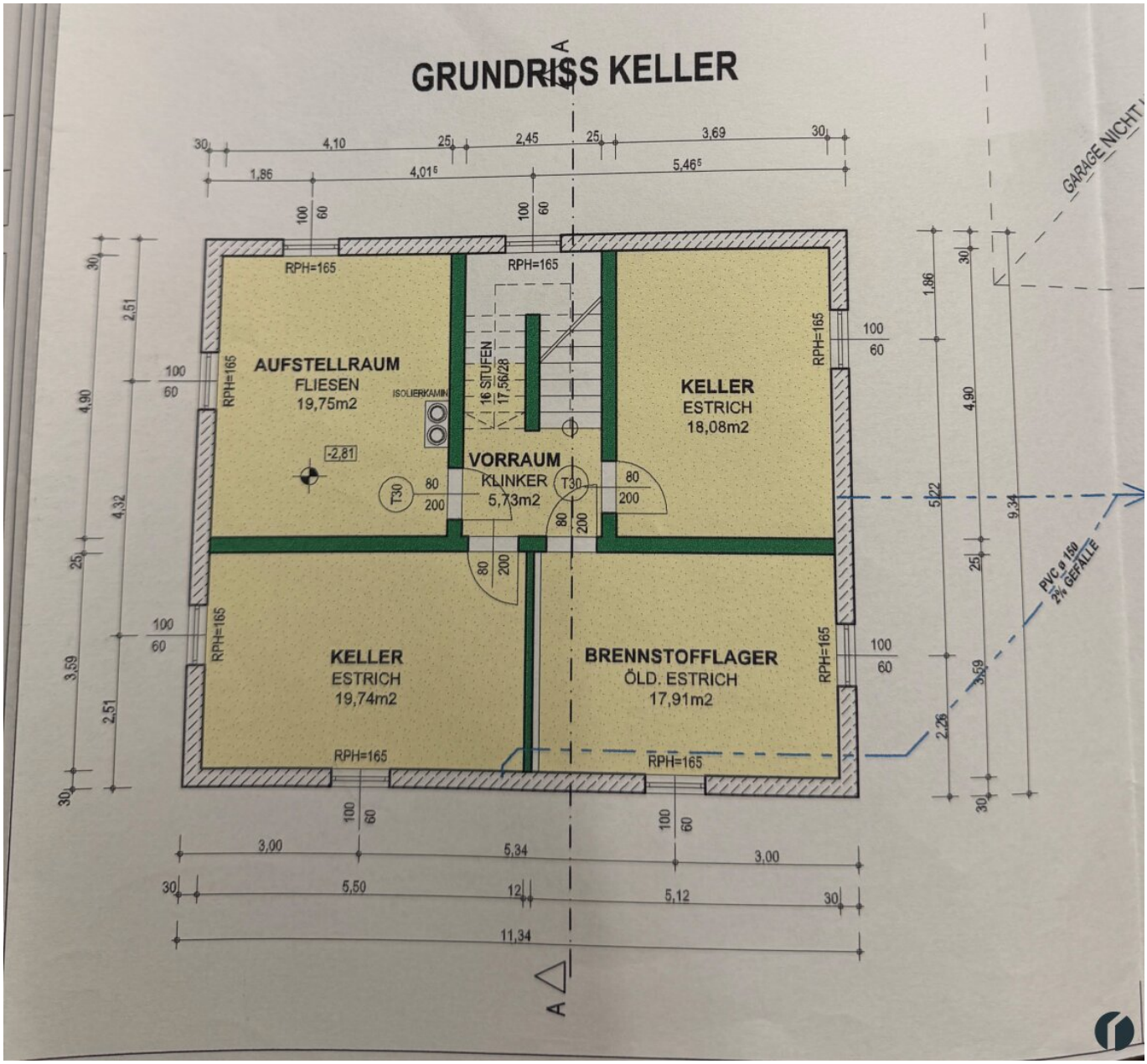




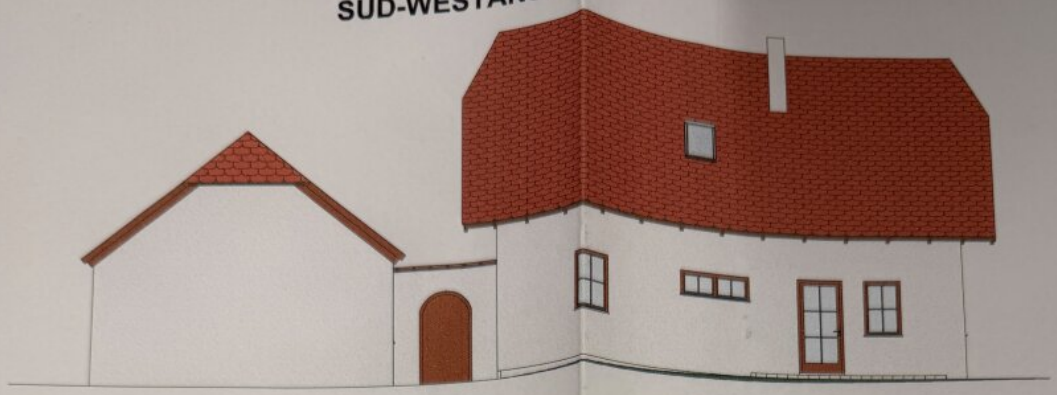



GRUNDRISS EG
WOHNNUTZFLÄCHE: 79,42 M2
TERRASSE
WOHNZIMMER
PARKETT
19,75m2
VORRAUM
KLINKER
6,13m2
GARD.
KL.
1,42m2
WC
FLIESEN
5,00m2
ZIMMER
PARKETT
10,33m2
ESSZIMMER
PARKETT
10,41m2
KÜCHE
PARKETT
7,66m2
VORRAUM
KLINKER
7,31m2
ZIMMER
PARKETT
11,41m2
GARAGE
ÖLD. ESTRICH
37,76m2
DECKENSEKTIONALTOR
DECKENSEKTIONALTOR
RPH=180
RPH=105
±0,00
-0,34
11,50
2,50
7,00
6,40
4,10
2,45
3,69
3,10
2,44
3,25
3,00
2,00
1,25
1,59
3,03
2,09
4,79
2,90
2,40
1,94
1,10
2,34
3,34
1,88
2,80
5,60
9,50
4,90
4,32
3,59
2,59
6,50
5,90

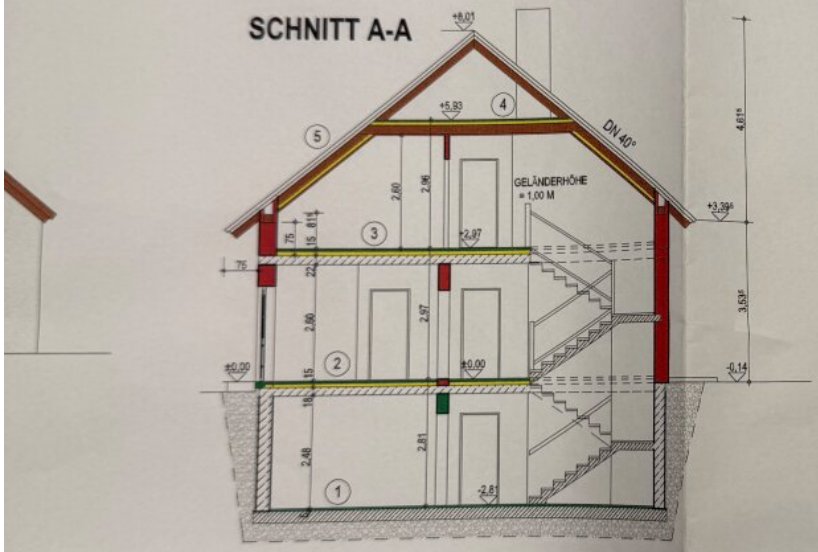

AUF FROSTFREIE TIEFE SETZEN
GRUNDRISS DG
WOHNNUTZFLÄCHE: 43,22 M2
3 REIHEN ÜBERMAUERUNG
ISOLIERKAMIN
DFF 78/140
VORRAUM PARKETT 5,97m2
DACHTREPPE 68/136
ZIMMER PARKETT 24,46m2
DACHRAUM PARKETT 24,50m2
ABSTELLR. PARKETT 5,33m2
BAD FLIESEN 7,46m2
RPH=105
RH = 1,50 M
RH = 2,00 M
+2,97
1 REIHE ÜBERMAUERUNG
DACHRAUM FLIESEN 37,76m2
RPH=70


GRUNDRISS KELLER
AUFSTELLRAUM
FLIESEN
19,75m2
ISOLIERKAMIN
16 STUFEN
17,56/28
VORRAUM
KLINKER
5,73m2
KELLER
ESTRICH
18,08m2
KELLER
ESTRICH
19,74m2
BRENNSTOFFLAGER
ÖLD. ESTRICH
17,91m2
GARAGE NICHT
PVC ø 150
2% GEFÄLLE
RPH=165
T30
-2,81

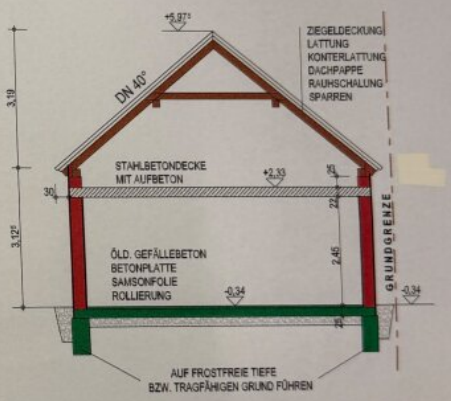
SÜD-WESTANSICHT



SCHNITT A-A



SCHNITT B-B



1
B-ESTRICH 5cm
STAHLBETONPLATTE 25cm
SAMSONFOLIE
ROLLIERUNG

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

3
PARKETT 1,5 cm
KORKSCHROTMATTE 0,5 cm
B-ESTRICH SCHWIMMEND 6 cm
PVC-FOLIE
WÄRMEDÄMMUNG 6 cm
TRÄGERDECKE 18+4 cm
DECKENPUTZ

4
FEUERSCHUTZPL. 1,5CM F30
SCHALUNG 2,4cm
QUERLATTUNG 5/8
DZW. WÄRMEDÄMMUNG 8cm
ZANGEN 20cm
DZW. WÄRMEDÄMMUNG 20cm
DAMPFBREMSE
SPARSCHALUNG 2,4cm
FEUERSCHUTZPL. 1,5CM F30

5
DACHZIEGEL
LATTUNG 3/5
KONTERLATTUNG 5/8
TYVEK-DACHAUFLEGEBAHN
RAUHSCHALUNG
SPARREN 5/16
DZW. WÄRMEDÄMMUNG 16cm
QUERLATTUNG 5/8
DZW. WÄRMEDÄMMUNG 8cm
DAMPFBREMSE
SPARSCHALUNG 2,4cm
GIPSKARTONFEUERSCHUTZPL. 1,5cm F30

NORD-WESTANSICHT



NORD-OSTANSICHT



SÜD-OSTANSICHT



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 diente 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 verfliest.

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