

Architektenvilla mit großzügigem Garten im Waldviertel



Objektnummer: 960/58036

Eine Immobilie von s REAL

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3900 Schwarzenau
Baujahr:	1939
Zustand:	Modernisiert
Möbliert:	Voll
Alter:	Altbau
Zimmer:	12
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	3
Garten:	2.433,00 m ²
Keller:	125,00 m ²
Heizwärmebedarf:	G 397,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 3,61
Kaufpreis:	417.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Hans-Peter Zottl

s REAL - Zwettl



Mitglied des
immobilienring.at

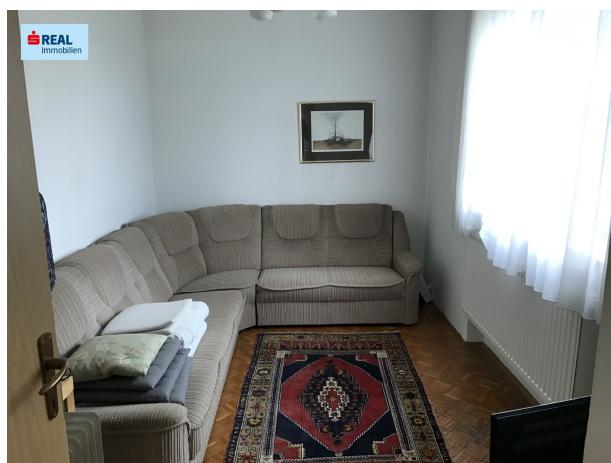
ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN











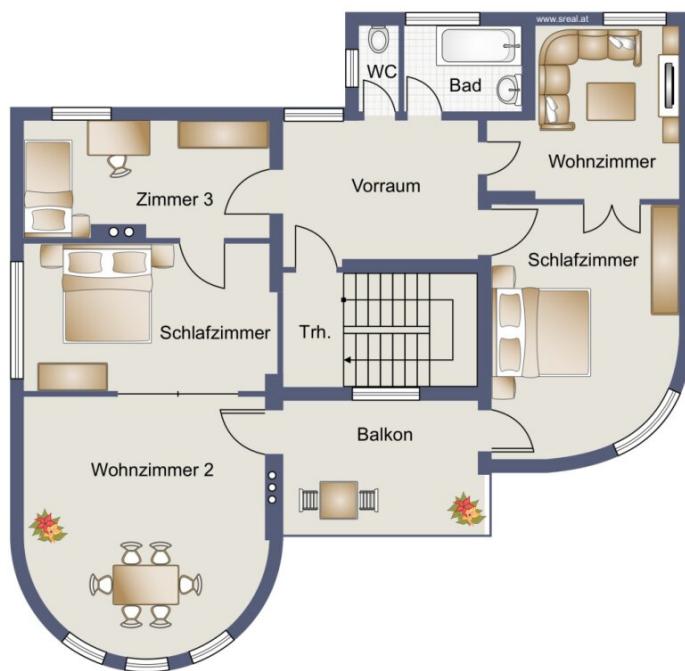




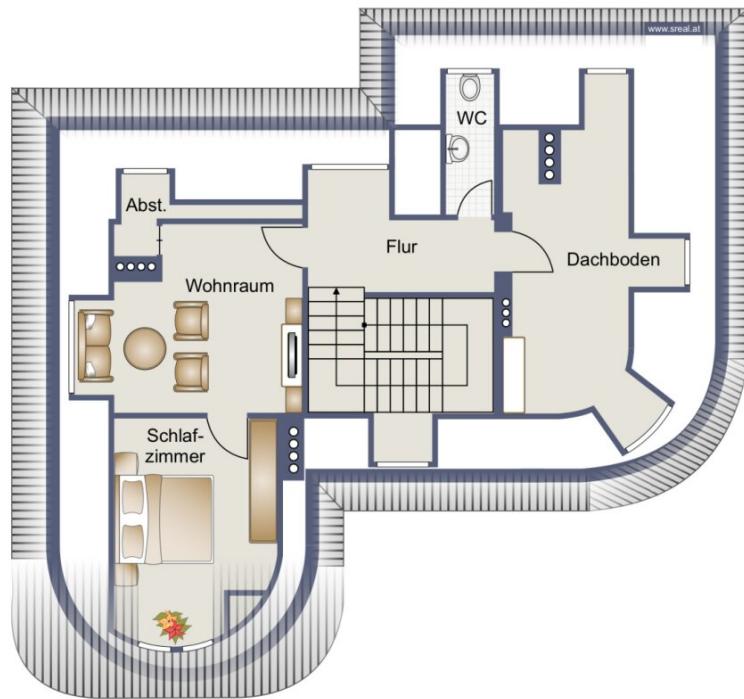




Skizze Erdgeschoss



Skizze Obergeschoss



Skizze Dachgeschoss



Skizze Kellergeschoß

Objektbeschreibung

Dieses Altbaujuwel im Herzen vom Waldviertel, in der schönen Marktgemeinde Schwarzenau, imponiert mit seiner einzigartigen architektonischen Bauweise und dem beachtlich großen Garten auf einem rund 1.671 m² Grundstück in schöner Siedlungslage. Hier ist ein erstklassiges und komfortables Wohngefühl auch mit großer Familie garantiert. Drei weitere Grundstücke, unmittelbar angrenzend bzw. gegenüber mit 959 m² Grundfläche gehören ebenfalls zur Liegenschaft.

Die traumhafte Villa wurde in massiver Bauweise errichtet und befindet sich mit Einbeziehung einiger Sanierungsarbeiten und Verbesserungen in einem dem Alter entsprechend, guten Zustand.

Diese tolle Liegenschaft umfasst den großzügigen, komplett umzäunten Garten mit schönem Altbaubestand, einer geräumigen Garage mit einer Wasserzisterne und einem Dachabstellraum. Das komplett unterkellerte mehrstöckige Wohnhaus mit ehemaliger Arztpraxis und Polizeistation bietet auf drei Etagen und Keller genug Platz für viele verschiedene Nutzungsmöglichkeiten, wie eine Kanzlei, Praxis oder Generationenwohnen mit Home-Office in exklusivem Ambiente.

Insgesamt bietet die Villa auf ca. 394 m² Nutzfläche folgende Raumaufteilung:

Kellergeschoss (ca. 125 m²): Vier großzügige Räume mit einem Ausgang zum Garten, Flur, Werkstatt, Waschküche und Heizraum.

Hochparterre (ca. 125 m²): Vorraum, Diele, Speis, zwei Zimmer, Badezimmer mit Eckbadewanne und WC, Einbauküche, Speisezimmer mit Zusatzofen und Ausgang zur Terrasse (ca. 31 m²), Wohnzimmer und Schlafzimmer.

Obergeschoss (ca. 110 m²): Vorraum, WC, Badezimmer mit Dusche, Ankleideraum, zwei Schlafzimmer mit Ausgang zum Balkon mit tollem Ausblick (ca. 11 m²) und zwei Wohnzimmer.

Dachgeschoss (ca. 34 m²): Dachboden, Wohnraum und ein Schlafzimmer

Die letzten Sanierungen (doppelt verglaste Kunststofffenster, teilweise neue Türen, Terrasse, Dach, Vollholzböden, Zaun, Kachelofenumbau und SAT-Anlage) fanden zwischen 2008 und 2015 statt. Die Villa wird vollmöbliert übergeben, hier findet man zahlreiche originale Stilelemente mit Liebe zum Detail.

Beheizt wird das Haus über eine Ölzentralheizung (Unterirdischer Tank im Garten für 7.000 Liter), optional gibt es einen Holzofen und Erdgasanschluss.

Eine einzigartige Liegenschaft mit viel Platz. Das Leben kann so einfach sein: Entspannen,



Wohlfühlen, Arbeiten, genügend Platz für Kinder, Arbeit und Gäste - Ihren Gestaltungsmöglichkeiten sind keine Grenzen gesetzt. Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann überzeugen Sie sich vor Ort von dieser TOP-Immobilie!

Machen Sie sich selbst ein Bild!

Hier geht's zum 360°

Rundgang: <https://app.immoviewer.com/portal/tour/2246234?accessKey=60d3>

Viele weitere Rundgänge sowie alle neuen s REAL Immobilienangebote finden Sie auf www.sreal.at.

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, welche uns von den Eigentümern zur Verfügung gestellt wurden.

Kauf und Finanzierung aus einer Hand - nutzen Sie die Synergien der Erste Bank & Sparkassen-Unternehmensgruppe. Gerne arrangieren wir für Sie ein unverbindliches Finanzierungsgespräch mit den Finanzierungsspezialisten der Erste Bank & Sparkasse.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Krankenhaus <7.000m
Apotheke <7.500m
Klinik <8.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <8.000m

Sonstige

Bank <500m
Polizei <500m
Geldautomat <4.000m
Post <4.000m

Verkehr



Mitglied des
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

Bus <500m
Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



Mitglied des
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN



Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.



Mitglied des
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN