

**RARITÄT - Absolute ALLEINLAGE im südlichen  
Waldviertel**



**Objektnummer: 1519/38**  
**Eine Immobilie von Immo Auer**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Landhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3522 Großreinprechts
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenoviert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	350,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	450,00 m <sup>2</sup>
<b>Lagerfläche:</b>	200,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	12
<b>Bäder:</b>	5
<b>WC:</b>	7
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 76,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 113,00
<b>Kaufpreis:</b>	945.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Bettina Auer**

Immo Auer  
Leisergasse 16  
3495 Rohrendorf bei Krems











## Objektbeschreibung

Inmitten der idyllischen Landschaft des südlichen Waldviertels präsentiert sich dieses herrliche Anwesen in absoluter ALLEINLAGE!

Durch das automatische Tor im oberen Bereich der Liegenschaft gelangen Sie über die neu asphaltierte Zufahrt (auch für Sportwagen und schwere LKW geeignet) zum Landhaus und zur Maschinenhalle.

Der Wohnbereich im Erdgeschoss besticht durch den über 60 m<sup>2</sup> südseitig ausgerichteten Wohnsalon mit Ausgang auf die neu gestaltete Terrasse und ein großzügiges Speisezimmer. Die neuwertige Haka-Küche, mit angrenzender Speis, lässt keine Wünsche offen. Vom Gang gelangt man unabhängig in einen Büroraum und ein weiteres Zimmer. Selbstverständlich fehlen auch eine Garderobe und ein Gäste-WC nicht.

Das Highlight im Obergeschoss ist der Master-Bedroom mit geräumigem Ankleideraum und einer wahren Wellnessoase als Bad. Vier weitere Schlafräume mit eigenen Bädern und ein Wirtschaftsraum komplettieren diese Ebene.

Durch einen eigenen Eingang kann das barrierefreie Untergeschoss völlig unabhängig als Seminar-, Gästebereich, Büro, Einliegerwohnung und vieles mehr genutzt werden. Hier finden sich auch die neue Pellets-Zentralheizung mit dazugehörigem Lager und diverse Nebenräume.

Ein ca. 55 m<sup>2</sup> Lagerraum mit Vorraum kann durch ein Garagentor befahren und vielseitig genutzt werden.

Das Haus wurde von Grund auf von Professionisten aus der Umgebung generalsaniert und auf neuesten technischen Stand gebracht und mit viel Liebe zum Detail und Sachverstand neugestaltet. Die moderne Pelletsheizung und die eigene Wasserversorgung über Zisterne inkl. neuer Filteranlage sind umweltfreundlich und kostengünstig. Eine Videoüberwachungsanlage ist vorbereitet.

Eine 2017 errichtete Maschinenhalle mit ca. 200 m<sup>2</sup> bietet reichlich Platz für landwirtschaftliche Geräte, Maschinen, Fahrzeuge und vieles mehr. Das gesamte Dach ist für Photovoltaik geeignet und die Leerverrohrung ist komplett vorhanden.

Die Bewirtschaftung der Landwirtschaftlichen Flächen wäre durch einen ortsansässigen Landwirt möglich, was die Genehmigung der Grundverkehrskommission (auch für Nicht-Landwirte) deutlich erleichtert. Der Bau eines Stalles ist lt. Rücksprache der Besitzerin mit der Gemeinde problemlos erlaubt.

Rund ums Haus erfreuen Sie die absolute Ruhelage umgeben von eigenen Wiesen und Wald.

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <4.000m

Klinik <9.500m

Apotheke <9.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <4.000m

Kindergarten <3.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <6.500m

Bäckerei <4.000m

### **Sonstige**

Bank <4.000m

Post <4.000m

Geldautomat <4.000m

Polizei <7.500m

### **Verkehr**

Bus <1.500m

Flughafen <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap