

## Geschichtsträchtiges Wohnhaus mit 8 Zimmer in Hirschbach



**Objektnummer: 960/65250**  
**Eine Immobilie von s REAL**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3942 Hirschbach
<b>Baujahr:</b>	1280
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	251,40 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	8
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	323,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>F</b> 207,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 2,94
<b>Kaufpreis:</b>	169.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Hans-Peter Zottl**

s REAL - Zwettl  
Sparkassenplatz 1/1/1  
3910 Zwettl













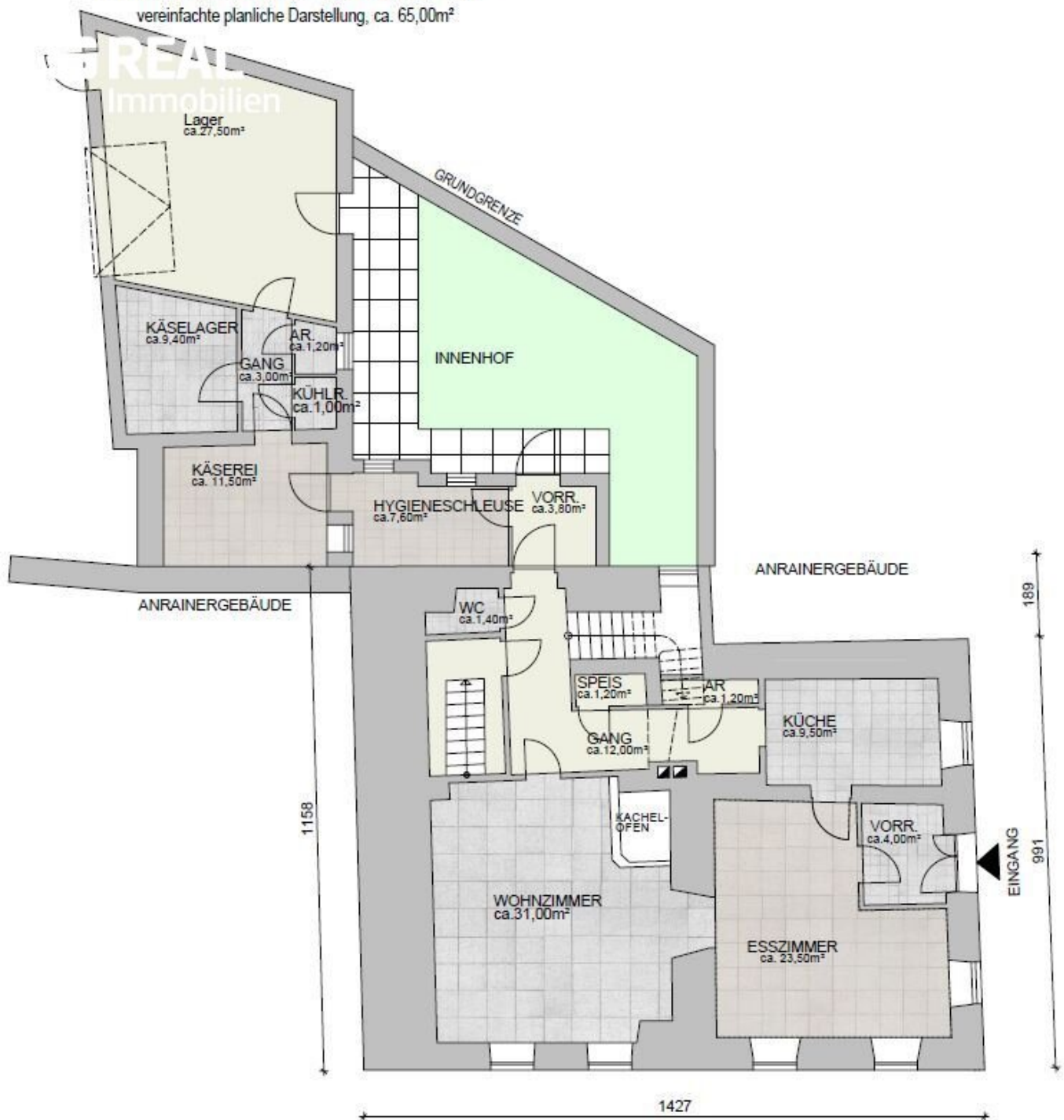




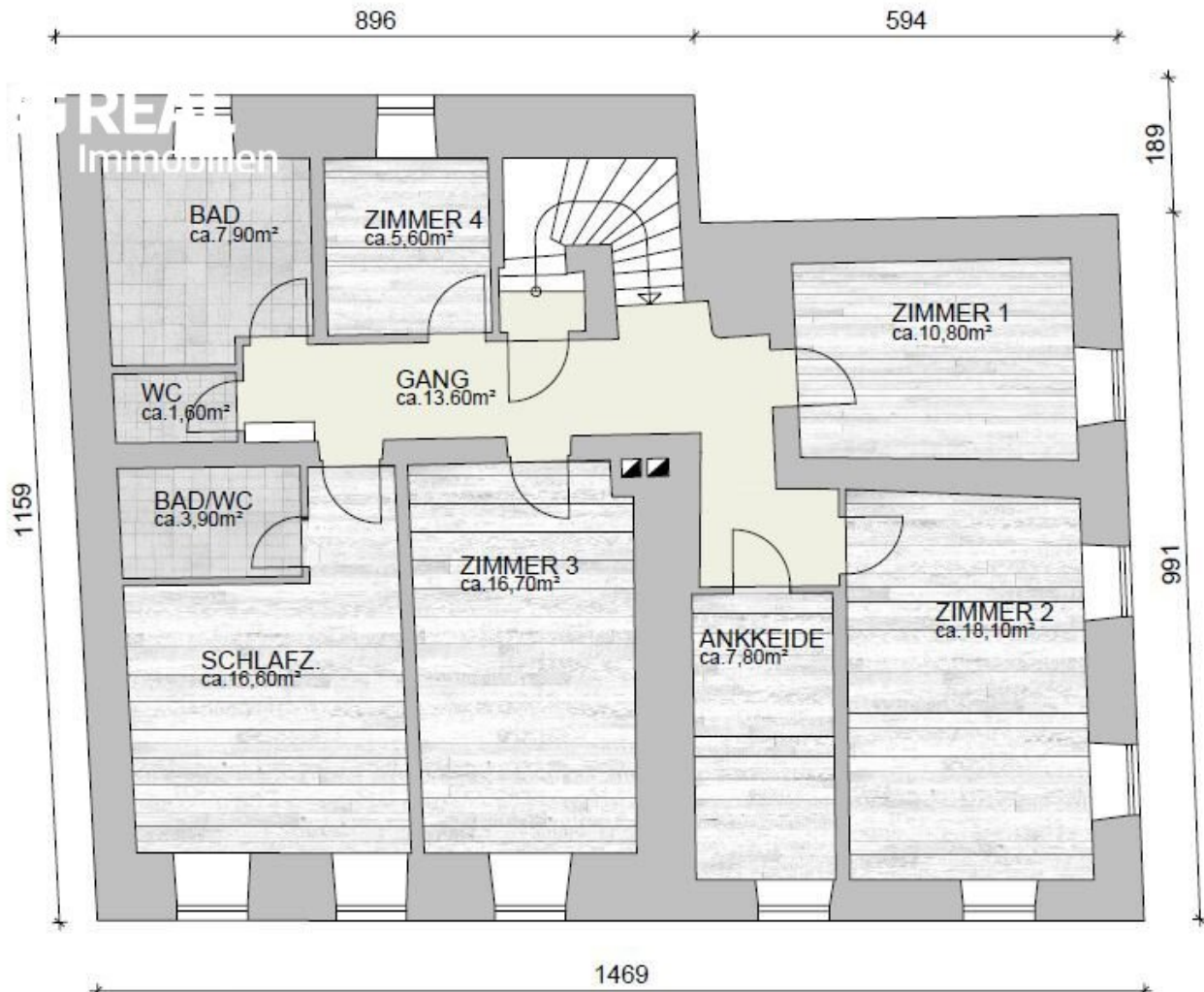


## GRUNDRISS-KÄSEREI

vereinfachte planliche Darstellung, ca. 65,00m<sup>2</sup>



## ERDGESCHOSS vereinfachte planliche Darstellung, ca. 79,80m<sup>2</sup>



**OBERGESCHOSS** vereinfachte planliche Darstellung, ca. 102,60m<sup>2</sup>

## Objektbeschreibung

Herzlich Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in der Marktgemeinde Hirschbach, im Herzen des schönen Waldviertels, die Bezirkshauptstadt Gmünd ist rd. 14 km entfernt, Zwettl und Waidhofen/Thaya ca. 20 km! Hier wartet eine großzügige Immobilie mit beeindruckenden ca. 250 m<sup>2</sup> Nutzfläche auf Sie. Die perfekte Wahl für Familien, die viel Platz und Komfort suchen, oder für Paare, die sich den Traum vom eigenen Haus erfüllen möchten. Dieses geschichtsträchtige Haus war früher ein Wirtschaftsgebäude für das gegenüberliegende Schloss, erstmalig genannt im Jahr 1280, das Schloss wurde später zu der bestehenden Kirche umgebaut.

Das Haus befindet sich in einer idyllischen Lage in Hirschbach, umgeben von einer herrlichen Landschaft. Hier können Sie die Vorzüge des Landlebens genießen, ohne auf die Annehmlichkeiten einer Stadt verzichten zu müssen. Die perfekte Kombination aus Natur und Urbanität.

Die Immobilie unterteilt sich in Keller (1 Kellergewölberaum), großzügiges Wohnhaus mit angebauten Nebengebäude (ehemalige Käserei) und dem naheliegenden Gartengrundstück mit ca. 323 m<sup>2</sup>. Alle Grundstücke haben die Flächenwidmung Bauland Kerngebiet.

Das Wohnhaus unterteilt sich in:

Erdgeschoß mit ca. 84 m<sup>2</sup> Nutzfläche: Vorraum, großes Esszimmer, großzügiges Wohnzimmer mit Kachelofen, Küche mit einem Zentralholzofen (wasserführend), Gang, Abstellkammer, Speis und WC.

Obergeschoß mit ca. 103 m<sup>2</sup> Nutzfläche: Gang, Badezimmer, WC, Gästebadezimmer mit WC, Schlafzimmer, vier Zimmer und einen Ankleideraum.

Das angebaute Nebengebäude (ehemalige Käserei) ca. 65 m<sup>2</sup> Nutzfläche unterteilt sich in: Vorraum mit Ausgang in den Innenhof, Waschraum-Schleuse, Nutzraum-Käserei, Gang, Kühlraum, Abstellkammer, Lager und großem Lagerraum mit Möglichkeit zum Autoabstellen und Ausgänge zum Innenhof und mittels Tor zum naheliegenden Gartengrundstück.

Für wohlige Wärme sorgen eine Zentraletagenheizung die von der Küche aus mit einem Wasserführenden Holzkochofen betrieben wird. Ein toller, großer Kachelofen im Wohnzimmer und eine Luftwärmepumpe die von der Wohnraumlüftung mit Abluft versorgt wird, wirken unterstützend. So können Sie es sich in den kalten Wintermonaten gemütlich machen und die behagliche Atmosphäre in Ihrem neuen Zuhause genießen. Die Warmwasserversorgung erfolgt im Winter über die Zentralheizung und im Sommer über die Luftwärmepumpe. Die Wohnraumlüftung sorgt in den Zimmern im OG für frische Luft.

Die Liegenschaft ist an das öffentliche Wasser- und Kanalnetz angeschlossen, zusätzlich

befindet sich ein Brunnen im Vorgarten und ein Brunnen auf dem Gartengrundstück.

Die Verkehrsanbindung ist hier optimal, denn sowohl Bus als auch der Bahnhof sind in wenigen Gehminuten zu erreichen. Somit haben Sie eine gute Anbindung an die umliegenden Städte, ebenso nach Wien und können auch ohne Auto bequem unterwegs sein. Aufgrund des großzügigen Platzangebots, der gefliesten Räume mit Kühlung eignet sich diese Liegenschaft auch sehr gut für Jäger, Fischer, Fleischer und dergleichen.

Das alles klingt für Sie nach dem perfekten Zuhause? Dann warten Sie nicht länger und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie und lassen Sie sich von dieser einzigartigen Chance begeistern. Wir freuen uns auf Sie!

Besichtigungen des Objekts können nach gemeinsamer Absprache von Montag bis Freitag stattfinden.

Hier geht´s zum 360°

Rundgang: <https://app.immoviewer.com/portal/tour/3087933?accessKey=66fd>

Viele weitere Rundgänge sowie alle neuen s REAL Immobilienangebote finden Sie auf [www.sreal.at](http://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 <3.500m

Apotheke <7.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <5.000m

Kindergarten <3.500m

Höhere Schule <9.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <4.500m

Bäckerei <4.500m



**Sonstige**

Bank <4.500m

Post <4.500m

Polizei <5.000m

Geldautomat <7.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap





## **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.