

Waldviertel: Geräumiges Haus mit Geschichte



Objektnummer: 195

Eine Immobilie von APA Die Bessermacher GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3860 Heidenreichstein
Baujahr:	1950
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	280,00 m ²
Nutzfläche:	320,00 m ²
Gesamtfläche:	450,00 m ²
Zimmer:	9
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	2
Heizwärmebedarf:	E 152,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,66
Kaufpreis:	198.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Dietmar Schermann

APA Die Bessermacher GmbH
Schinnaglgasse 12/ 3/ R1
1160 Wien

T +43 699 17216007

Gerne stehe ich Ihnen
Verfügung.



termin zur

















Objektbeschreibung

Ein Haus mit Geschichte zum sofortigen Bezug

Das ursprünglich kleine Haus (Giebel rechts) wurde von den Urgroßeltern der heutigen Besitzerin in den 50er Jahren errichtet. In der Mitte der 60er Jahre wurde das Gebäude durch die Großmutter, die bis vor Kurzem das Erdgeschoss bewohnt hat, um einen großzügigen Zubau erweitert und Ende der 80er Jahre vollständig saniert. Viele Jahre lang bot dieses Haus mehreren Generationen ein gemeinsames Zuhause.

Das Objekt verfügt über zwei vollständige, getrennte Wohnungen, jede mit südwestseitigem Balkon und eigenem Stromzähler. Es eignet sich bestens für Großfamilien oder 2 befreundete Familien, zur gleichzeitigen Nutzung als Office (Glasfaseranschluss vorhanden) oder auch gänzlich oder teilweise als Anlageobjekt in Form von Ferienwohnungen. Heidenreichstein ist eine Tourismusgemeinde (Reitstall in unmittelbarer Nähe, Golfplätze in Haugschlag und Weitra, Wandern, Radfahren, Fischen etc.).

Die jetzige Besitzerin hat den ersten Stock bewohnt und diesen in den 2020ern modernisiert. Ein großzügiges Bad mit neuen Leitungen, neue Türen, sowie neue Fußböden wurden eingebaut, eine neue Pelletsheizung mit Lagerraum für ca. 9,5t Pellets und großem Pufferspeicher sowie Frischwasseranlage für das gesamte Haus errichtet und die Elektroinstallationen im oberen Stock, im Keller und in der Garage erneuert (für das Erdgeschoss wurde eine neue Zuleitung vorbereitet).

Das Erdgeschoss bezaubert durch die überaus sorgfältig erhaltene Einrichtung aus den 50er Jahren, dem Wohnzimmer verleiht ein Klavier (Stutzflügel) zusätzliches Flair.

Das Gebäude ist fast zur Gänze unterkellert und bietet sehr viel Stauraum, der Keller hat einen Zugang vom Haus und einen Ausgang in den Garten.

Hinter dem Haus befindet sich eine Einfahrt, die über ein automatisches Gartentor befahrbar ist und 2-3 Autos Platz bietet. Dahinter ist eine Garage für einen Kleinwagen mit separat zugänglichem Geräteschuppen. Hier, sowie im Keller, wurde eine Druckluftleitung installiert.

Die Rasenfläche neben der Einfahrt wird automatisch bewässert. Auf dem sehr ebenen Grundstück könnten wunderbar Hochbeete zur Selbstversorgung errichtet werden. Der nahegelegene Wald lädt zum Wandern, Schwammerl suchen und für Kinder zum Erkunden ein. Heidenreichstein bietet außerdem die schönste Wasserburg Österreichs und den Naturpark „Heidenreichsteiner Moor“ sowie viele Ausflugsziele in der näheren Umgebung und zahlreiche Kulturveranstaltungen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Sonstige

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap