

**Liebevoll saniertes Wohnhaus mit knapp 100m<sup>2</sup>  
Wohnfläche, Doppelcarport in Karlstift - Nähe  
Stierhüblteich**



**Objektnummer: 7056/114**

**Eine Immobilie von Ingenieurbüro Grün**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3973 Karlstift
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenoviert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	97,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	120,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 96,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,72
<b>Kaufpreis:</b>	198.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	74,00 €
<b>Heizkosten:</b>	95,00 €
<b>USt.:</b>	26,40 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

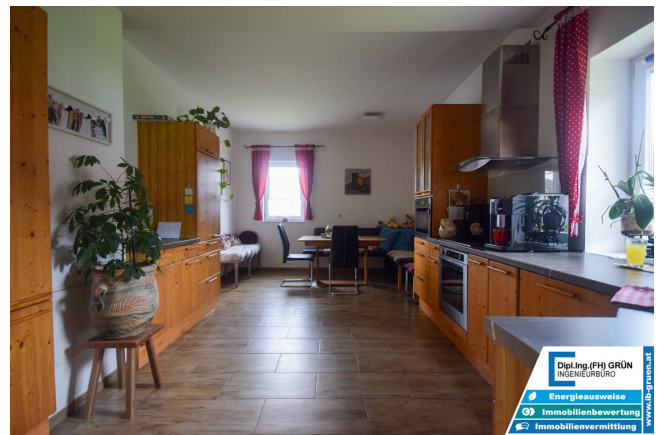
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Dipl. Ing.(FH) MBA Martin Grün**

Ingenieurbüro Grün  
Aurikelstraße 45

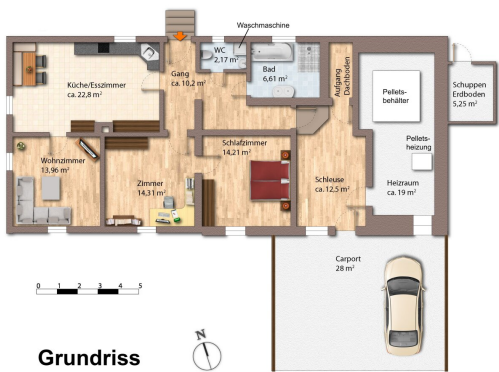




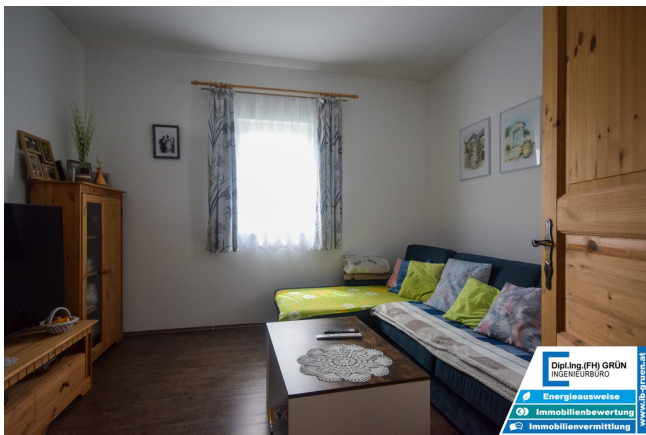


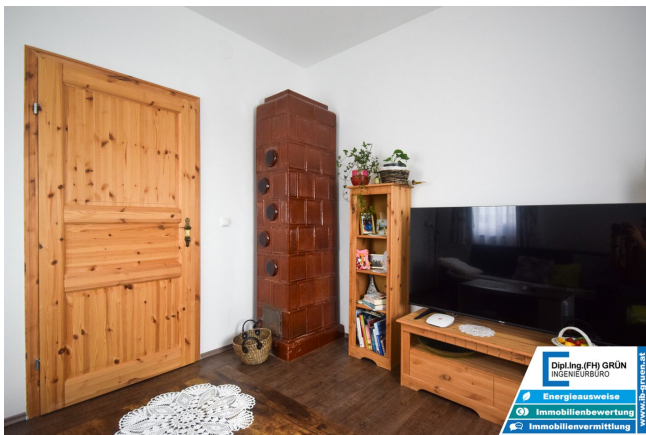
**Dipl.Ing.(FH) GRÜN**  
 INGENIEURBÜRO  
 Energieausweise  
 Immobilienbewertung  
 Immobilienvermittlung

www.ib-gruen.at

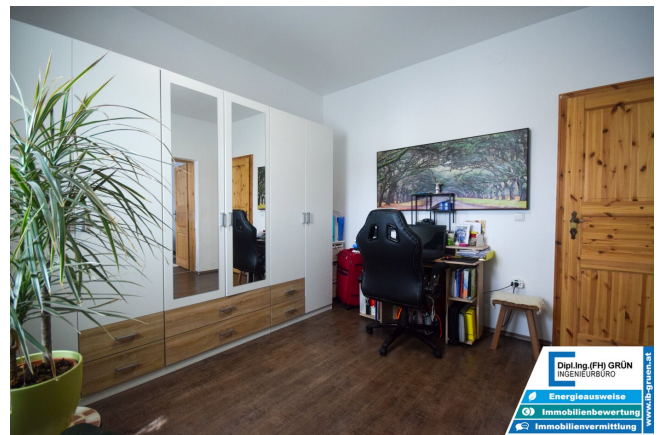


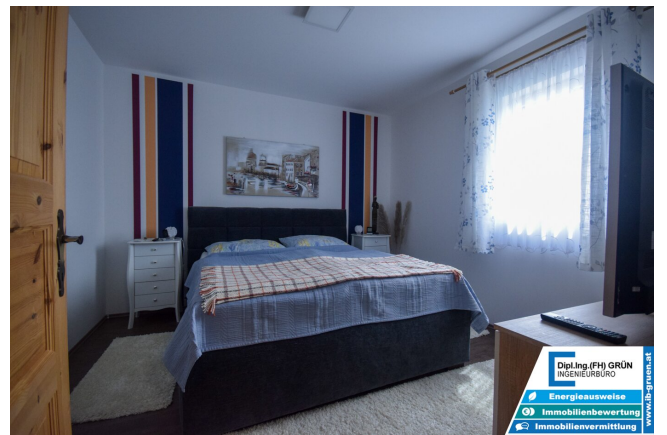






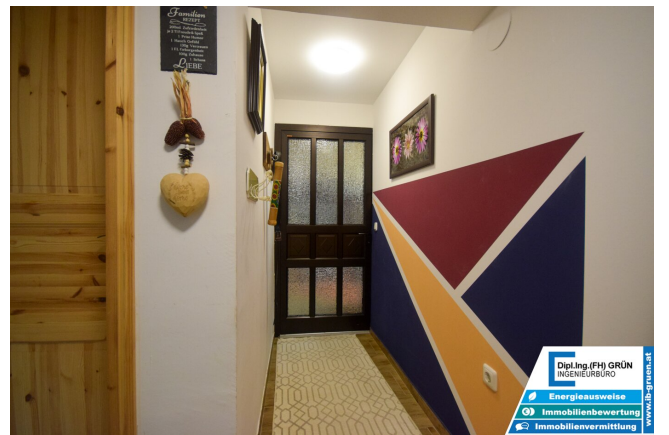


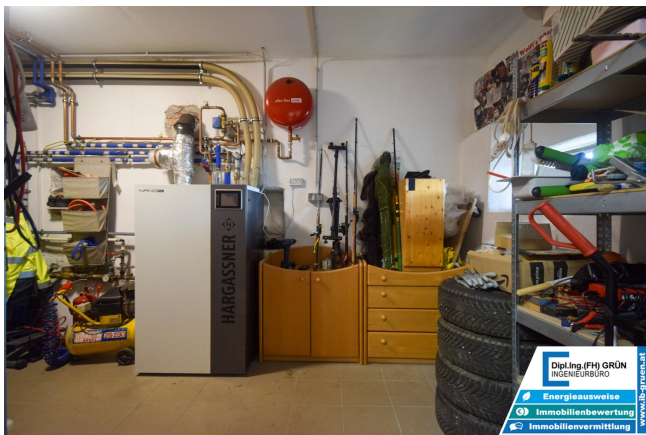














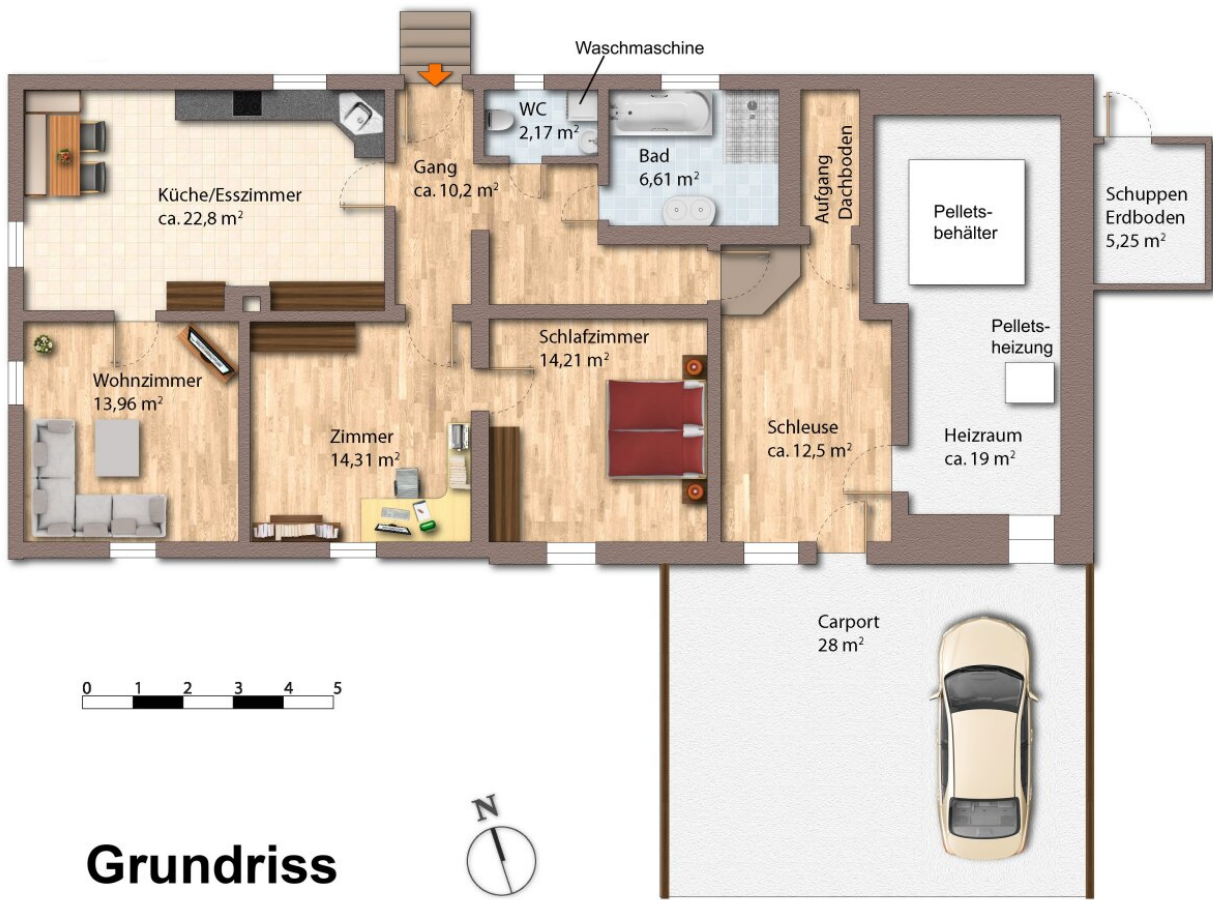












# Grundriss



## Objektbeschreibung

**In malerischer Lage im idyllischen Karlstift, im niederösterreichischen Waldviertel an der Grenze zu Oberösterreich, erwartet Sie dieses traumhafte Einfamilienhaus zum Kauf. Mit einer Wohnfläche von 97m<sup>2</sup> bietet das Haus ausreichend Platz für eine Familie, ist aber ebenso ideal als Rückzugsort für Paare und Singles geeignet. Der Kaufpreis von 198.000,00 € macht dieses Angebot zu einer attraktiven Investition in Ihre Zukunft.**

Das Haus wurde vollständig renoviert und erstrahlt in neuem Glanz. Hochwertige Böden und eine durchgehende Fußbodenheizung schaffen ein angenehmes Raumklima und ein behagliches Wohngefühl. Ein zusätzlich restaurierter Holzofen im Wohnzimmer lädt zu gemütlichen Abenden mit Familie und Freunden ein und sorgt für eine wohlige Atmosphäre.

### **Sanierung:**

Im Rahmen einer umfassenden Kernsanierung im Jahr 2018 wurde das Haus vollständig entkernt und von Grund auf neu aufgebaut. Dabei wurden unter anderem Fußbodenaufbau, Fußbodenheizung, Böden, Fenster, Sanitär- und Elektroinstallationen, Innenwände, teilweise sogar die Außenwände sowie Türen erneuert. Die zentrale Pelletsheizung der Firma Hargassner sorgt für eine effiziente Beheizung des gesamten Hauses.

Durch die umfangreiche Renovierung präsentiert sich das Objekt in einem modernen Stil, der durch einen dezenten rustikalen Charme perfekt in die ländliche Umgebung eingebettet ist. Auch bei der Gestaltung des Grundrisses wurde großer Wert auf eine moderne und offene Raumaufteilung gelegt.

### **Wohnbereich:**

Die offene Wohnküche ist der perfekte Ort, um gemeinsam mit Ihren Liebsten zu kochen und zu genießen. Moderne Einbaugeräte und hochwertige Materialien lassen keine Wünsche offen. Die 3-fach verglasten Fenster lassen viel Tageslicht in den Raum und bieten einen herrlichen Ausblick auf die umliegende Natur.

Das Haus verfügt über insgesamt vier geräumige Zimmer, die flexibel als Schlafzimmer, Büro oder Hobbyraum genutzt werden können. Die optimale Raumaufteilung ermöglicht eine vielseitige Nutzung der einzelnen Zimmer.

### **Außenbereich:**

Im Garten lädt eine liebevoll gestaltete Terrasse dazu ein, die warmen Sommerabende in vollen Zügen zu genießen. Der Blick ins Grüne und die Ruhe der Natur bieten perfekte Entspannung vom Alltag.

Für Ihr Auto steht ein großzügiges Doppelcarport direkt am Haus zur Verfügung, sodass Ihre Fahrzeuge jederzeit geschützt sind, selbst bei häufigen Unwettern.

Zusätzlich zum eigenen privaten Grundstück mit 652m<sup>2</sup> gehört ein Gemeinschaftsgrundstück anteilig zur Liegenschaft. Dieses ist 1269m<sup>2</sup> groß und unter den 9 Nachbarn zu gleichen Teilen aufgeteilt. Über das Gemeinschaftsgrundstück kann unter anderem hinter das Haus zugefahren werden.

### **Lage:**

Die Lage des Hauses ist unschlagbar. Umgeben von Wäldern und Wiesen bietet Karlstift eine idyllische Umgebung, die zum Entspannen und Genießen einlädt. Dank einer nahegelegenen Bushaltestelle ist die Verkehrsanbindung optimal, sodass Sie schnell und bequem die umliegenden Ortschaften erreichen. Die B38 bietet perfekte Anbindung nach Sandl, Freistadt, Langschlag bis hin nach Zwettl, und über die B41 gelangen Sie rasch in Richtung Weitra, Gmünd und Schrems.

Durch den Ausbau der S1 bis Sandl, ist auch Linz in nur 45 Minuten gut erreichbar.

**Überzeugen Sie sich selbst von diesem einzigartigen Angebot und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Lassen Sie sich von diesem charmanten Einfamilienhaus inmitten der Natur verzaubern und verwirklichen Sie Ihren Traum vom Eigenheim in Karlstift. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <7.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <7.500m

Kindergarten <7.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <6.500m

Bäckerei <6.500m

#### **Sonstige**

Bank <6.500m

Geldautomat <6.500m

Post <6.500m

Polizei <6.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap