

**Wohnen und Leben mit den eigenen Pferden! Stellen Sie  
IHR Angebot!!**



**Objektnummer: 7539**  
**Eine Immobilie von 4immobilien OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3862 Wielings
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	115,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	615,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 164,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,62
<b>Betriebskosten:</b>	85,00 €
<b>Heizkosten:</b>	65,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Betriebskosten beinhalten Kanal,Wasser,Grundsteuer,Rauchfangkehrer,Müllabfuhr. Strom ca. 130,-

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Elisabeth Großschartner**



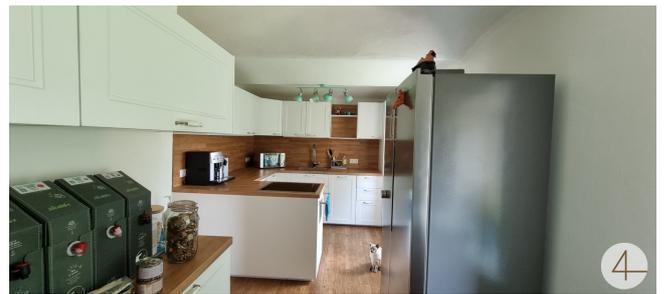














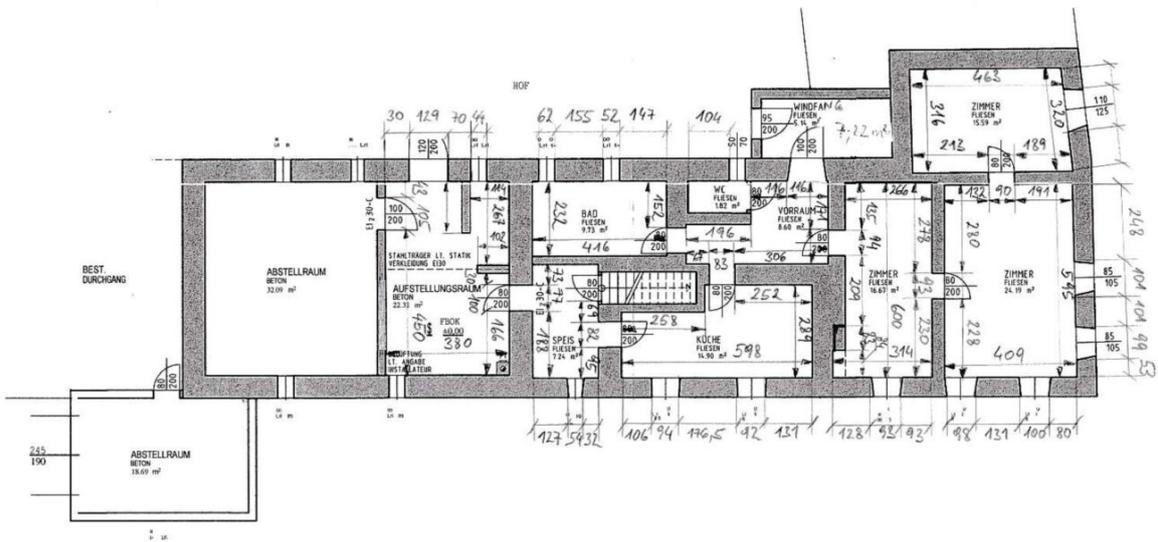








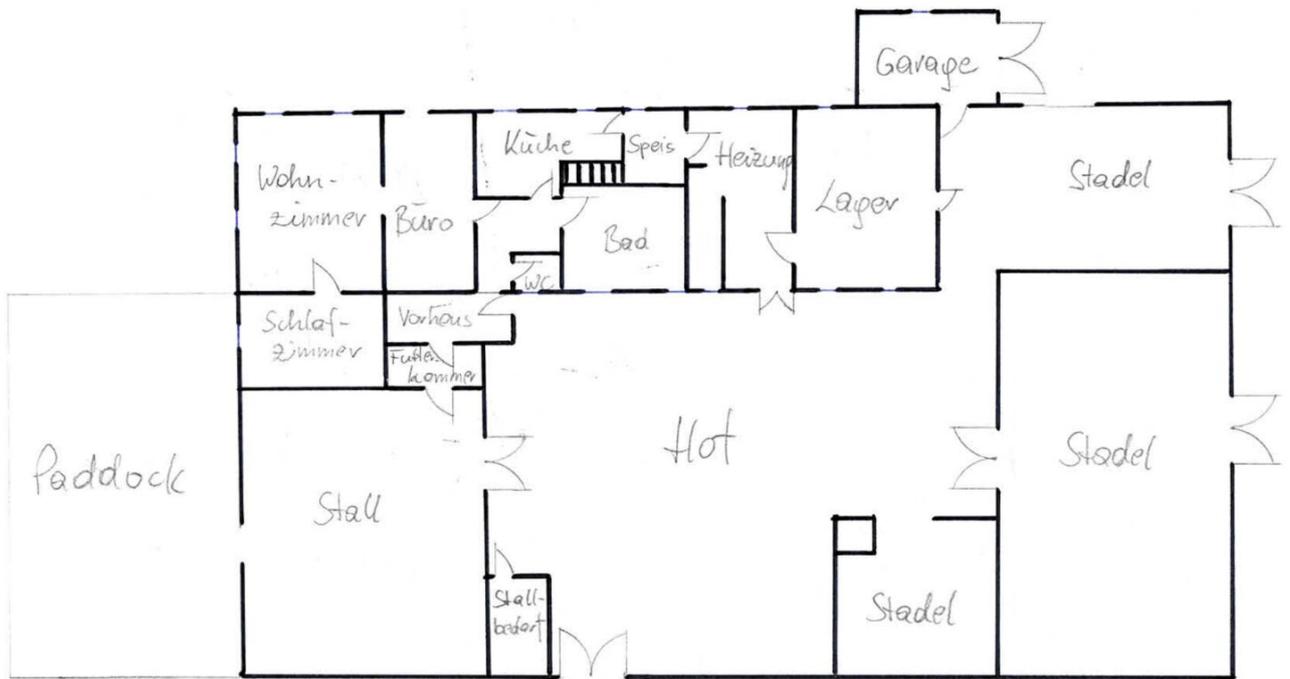




GRUNDRISS M 1:100

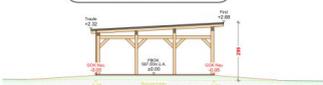
4



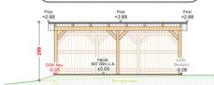


4

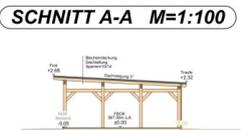
**ANSICHT SÜD**



**ANSICHT OST**

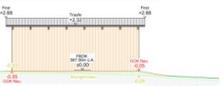


**ANSICHT NORD**

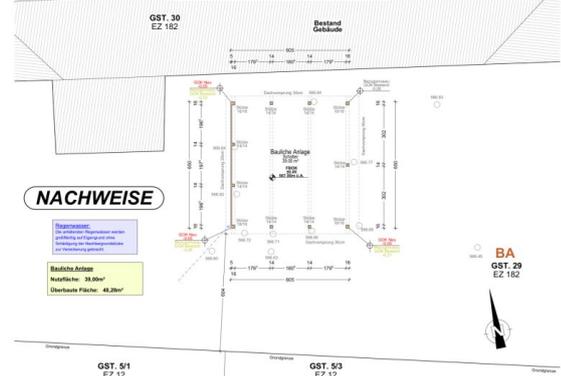


**SCHNITT A-A M=1:100**

**ANSICHT WEST**



**GRUNDRISS M=1:100**

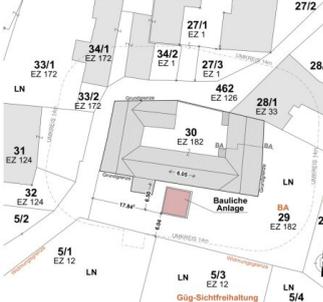


Katastralmappe, Verzeichnisse Druck/PDF  
 Vermessungsbüro: Vermessungsbüro Gmünd  
 Katastralgemeinde: Wölling (07137)

**Eigentümerverzeichnis aus der Katastralgemeinde Wölling (07137)**

Stützpunkt	Lauf.Nr.	Art	Eigentümer (Gebäudefürsorge), Eigentümeradresse
1	1/1		Anton Marzinger (1964-05-20) 3802 Wölling 14, Österreich
12	1/1	Letzte Tagbuchseite	14/2/2018 Bauangelegenheit: Grund und Bodenbereich (370)
			Schule Wölling 11, Eigeno/Oberwech
31	1/1		Kauer Patricia (1979-11-20) 1200 Bernharttsberg 36/111, Wien/Oberwech
		Letzte Tagbuchseite	18/3/2018 Bauangelegenheit: Grund und Bodenbereich (370)
124	1/1		Bilim Christian, Hg. (1988-04-07) 3802 Wölling 14, Eigeno/Oberwech
		Letzte Tagbuchseite	17/1/2018 Bauangelegenheit: Grund und Bodenbereich (370)
126	1/1		Mattgenobened. Erlgen (Österreich) GdH 3802 Oberwech
		Letzte Tagbuchseite	18/1/2018 Bauangelegenheit: Grund und Bodenbereich (370)
172	1/2		Kuast Michael (1985-03-10) 2801/2 Lindentorweg 3, Lehen/Deutschland
		Letzte Tagbuchseite	11/3/2018 Bauangelegenheit: Grund und Bodenbereich (370)
175	1/1		Bilim Christian (1988-04-07) 3802 Wölling 14, Eigeno/Oberwech
		Letzte Tagbuchseite	19/1/2018 Bauangelegenheit: Grund und Bodenbereich (370)
187	1/1		Wangeneberger Brigitte (1964-05-04) 3802 Oberwech 2, Eigeno/Oberwech
		Letzte Tagbuchseite	15/4/2018 Bauangelegenheit: Grund und Bodenbereich (370)

**LAGEPLAN M=1:500**



**EINREICHPLAN**

BAUFORMEN  
 Neuerichtung einer baulichen Anlage  
 samt Geländeänderung  
 IN 3802 EISGARN, WÖLLINGS 2, GRST. 30

<b>PLANNHALT:</b> GRUNDRISS M = 1 : 100 LAGEPLAN M = 1 : 500	NAME: A B C D E F STZ: BRUNNEN 200_0_0 PLANUMMER: 100 MASSSTAB: 1:100, 1:500
--	---

<b>GRÜNDBÜRGERLICHER EIGENTÜMER</b> BRIGITTE WENIGARTSBERGER WÖLLINGS 2 3802 EISGARN	<b>BEHÖRDE</b>
<b>BAUWERBER</b> BRIGITTE WENIGARTSBERGER WÖLLINGS 2 3802 EISGARN	

**LEGENDE**

ALTEINWEG	ANMERKUNGEN
ABWEG	
WÄLDERWEIG	
ERDBEWEGUNG	
HILFSGEGENSTÄNDE	
TRAMPETTEN	
<b>ALLOZIERUNGSDATEN</b>	
PARZELLEN-NR.: 30	
EZ: 10	
<b>ANMERKUNGEN</b>	
4	

© Dieser Plan ist urheberrechtlich geschützt und darf nicht ohne Einverständnis des Verfassers ververvielt, bearbeitet oder in Dritte weitergegeben werden.  
 Dieses Einreichplan ist zur baurechtlichen Bewilligung des Bauvorhabens und gilt NICHT als Kaufvertrag oder Pfandbrief. Materialliste wird separat erstellt.  
 WBS-Nr.: 397 7 705 (D-2878)

## Objektbeschreibung

Überall steht „Idylle“- hier ist sie Wirklichkeit - Ausreitgebiet ohne Ende!!

**Kernsanierter, behindertengerechter/ rollstuhlgerechter Vierkanter auf ca. 3 Hektar Grund im romantischem Waldviertel sucht seine neuen Bewohner.**

**Durch die aktuellen Hochwasser sind weder Gebäude noch Tiere betroffen gewesen - eine Investition in die Zukunft!**

Ortsrandlage oberhalb eines Teiches.

Dahinter Wiesen, Felder, Wälder und Teiche. Traumhaftes Ausreitgebiet mit Anbindung das Wanderreitnetz. Kilometerweit reiten, ohne eine Straße zu queren - das ist doch ein Traum Vieler!

Der Hof ist für Pferdehaltung optimiert, würde sich natürlich aber auch für jede andere Tierhaltung oder Selbstversorgung eignen.

Vom geräumigen Vorhaus aus geht man rechts in den Wohntrakt, links in die Futterkammer. Es ist bei Schlechtwetter nicht erforderlich ins Freie zu gehen um die Vierbeiner versorgen zu können. Der gesamte Stallbereich ist mit Gummimatten auf

Beton ausgelegt. - aktuell als Laufstall mit anschließendem Paddock genutzt. Natürlich könnte man bei Bedarf auch Boxen einbauen.

Das geräumige Vorzimmer mit Gewölbedecke lässt ein charmantes Wohnen erahnen. Von hier aus kommt man in die Sanitäreinrichtungen, das luxuriöse Badezimmer mit Wanne und Walk in Dusche erlaubt Wellness zuhause. Die moderne und sehr große Essküche mit angrenzender Speis lässt einem Kochen was das Herz begehrt. Ebenfalls vom Vorraum zu betreten ist das Büro. Von diesem gelangt man in das große Wohnzimmer und von dort aus weiter in das Schlafzimmer.

Alle Wohnräume sind hell und lichtdurchflutet, man spricht hier schon von einem gepflegten Wohnen auf mehr als nettem Niveau.

Durch den Ausbau des immens großen Dachbodens kann die Wohnfläche bis auf ca. 350m<sup>2</sup> erweitert werden. (Im Dachausbau 2 Wohnungen mit je etwa 100m<sup>2</sup> und autonomen Stiegenaufgängen möglich)

**Zum Technischen:**

Beheizt wird das Haus, welches komplett mit hochwertigen und modernen Fliesen mit Epoxydharzverfugung (auch optimal für Züchter von Hunden oder Katzen) ausgelegt ist, mit einer **Fußbodenheizung**. Diese wird von einem modernen Holzvergaser, (1 x alle 24 Stunden wenige Scheiter einlegen) mit zusätzlichem Flansch für einen Pelletskessels und 2 x 1250 Liter Hygienespeicher betrieben. Im Badezimmer gibt es zusätzlich einen Handtuchtrockner.

**Es wurde nach unten und nach oben isoliert, sämtliche E-Leitungen, Sicherungskasten, Wasserinstallationen neu gemacht, ein neuer Kamin errichtet, ein neuer Kanal verbaut und die gesamte Wohnebene auf ein behindertengerechtes, gleiches Bodenniveau gebracht.**

Es gibt keine einzige zu bewältigende Stiege.

Im Haus selbst blieb fast kein Stein am Anderen. Es ist komplett entkernt gewesen. Wände wurde weggerissen, andere neu aufgestellt und Türdurchlässe versetzt, um zeitgemäße Räumlichkeiten zu schaffen.

**2 Waschmaschinenanschlüsse**, im Bad und im Heizraum, um Tierwäsche und Menschenwäsche trennen zu können. Mehrere Außen-Wasseranschlüsse.

Die **neuen Fenster** verfügen über dreifach Verglasung und entsprechen, wie auch die **neue Haustüre**, modernsten Dämmwerten.

Das Dach und die Außenfassade des Wohntraktes wurde vor ca. 15 Jahren neu gemacht. Innenhofseitig 2023.

Zu gestalten ist noch der Einfahrts- und Hofbereich, sowie die Stadeln.

**Zum Pferdebereich:**

Vom ca. **80m<sup>2</sup> großen Laufstall** mit beheizter Tränke, wurde ein Durchbruch mit Schubtor zu dem großen ,unterteilten und mit hohen Bäumen beschatteten **Paddock** geschaffen. Weiters ein **zusätzlicher Offenstall, 40m<sup>2</sup>**, mit Verbindung zwischen den Paddocks.

**Die Koppeln und Weiden** (alarmgesichert) sind mit einem Festzaun umgrenzt, welcher zusätzlich 3 Reihen Strom hat, und von einem extrem leistungsstarken Weidegerät mit großem Solarpaneel oder Batterie gespeist wird. Die Unterteilungen bestehen aus Kunststoffstehern und T-Pfosten und sind flexibel.

Als Outdoorfressplatz dient eine Rundballenraufe mit einer Überdachung von ca. 25m<sup>2</sup>.

Es wäre möglich, den **großen Stadel zu einer kleinen Reithalle** umzubauen. (ca. 15 x 25)  
Für eine große Halle oder einen zusätzlichen Offenstall müsste auf den Koppeln angesucht

werden.

Die **Mistlagerstätte** für die Stallungen ist praktischerweise in deren Nähe, aber weit genug vom Wohntrakt entfernt.

Das **Heulager** befindet sich im Hofverband und wird bei Bedarf mit erstklassigem Bio-Pferdeheu (Aktuelle Heuanalyse liegt auf) von einer Landwirtin im Nachbarort mit einer Menge Rundballen befüllt.

Ein weiterer, **kleinerer Stadl** könnte ebenfalls noch für Boxen ausgebaut werden (5 Boxen), ca. 65m<sup>2</sup>

Es bestehen auch ein **Mistabnahmevertrag**, welcher sehr gerne beibehalten werden kann.

### **Zu den Anschlüssen:**

Kanal, Strom, Ortswasser, Glasfaser und ein vorhandener Brunnen auf den Koppeln, der aber vor Verwendung saniert werden muss.

### **Zum Rundum:**

Es gibt nur 2 Nachbarn, obwohl mehrere Häuser stehen. Die einen betreiben ebenfalls einen kleinen Pferdehof, man hilft sich gegenseitig ein wenig aus, Das Haus daneben ist ein Nebenwohnsitz. Siehe Lageerklärung bei den Unterlagen.

### **Zu den Entfernungen:**

8km Litschau (Busbahnhof, Arzt, Apotheke, Billa, Lagerhaus, Bäckerei, Fleischhauer, Banken...) in 7 Minuten zu erreichen ; 8km Heidenreichstein (Busbahnhof, Hofer, Penny, Bipa, Billa, Spar, Arzt, Apotheke, Banken...), in 6 Minuten zu erreichen; 20km Gmünd, in 20 Minuten; 25 km Waidhofen/Thaya, in 20 Minuten; Stadtgrenze Wien 135km, in 90 Minuten; Linz 110km, in 80 Minuten . Nächste Einkaufsmöglichkeit, falls man etwas vergessen hat, 3km. Direktvermarkter überall rundeherum.

**Das Haus kann auch komplett möbliert übergeben werden, dann beträgt der Kaufpreis 565. 000.-.**

Eiche-geölt Echtholzmöbel, Ledergarnitur, Einbauküche, Side-by-Side Kühlschrank, Waschmaschine, Wasserbett bei dem man die Kerne und Auflagen tauschen kann, Hochglanz Badezimmer.....

**Es verbleibt alles bis hin zu den (neuen) Handtüchern, die perfekt auf die Fliesen und Metalleinlegearbeiten im Bad abgestimmt sind. Sämtliche LED-Beleuchtungskörper, auch alle Bilder, welche Ton in Ton auf die Möbel**

**abgestimmt sind bleiben.**

## **Videolink**

<https://youtu.be/llvdRufwZYM>

Das **Reitwegenetz** mit über **200 Kilometer** Streckenlänge verbindet Pferdebetriebe, Reiterherbergen und Raststationen. Darüber hinaus gibt es im Bereich der jeweiligen Betriebe weitere Wege für Sternritte. Eine zusätzliche Erweiterung ist durch die Vernetzung mit den benachbarten Reitregionen (Mühlviertler Alm, Pferderegion Nordwald und Gföhlerwald) gegeben. Distanzreitern liegt hier nicht nur ein herrliches Trainingsgebiet zu Füßen sondern auch jährlich ein CEN - Ritt bis zu 80km ausgeschrieben.

Ich freue mich auf Ihre Anfrage und berate Sie gerne kostenlos und unverbindlich. Besichtigen - Kaufanbot stellen und schon steht einem Wohnen mit Tieren nichts mehr im Weg!

Wenn auch Sie beabsichtigen eine Immobilie zu verkaufen freue ich mich ebenso über Ihre Kontaktaufnahme. Von der Wohnung bis zum Bauernhof - ich bin Ihr kompetenter Ansprechpartner im Waldviertel und gerne darüber hinaus!

Bitte haben Sie Verständnis, dass ich nur Anfragen mit vollständiger Postadresse beantworten kann!

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.