

**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>Heizkosten:</b>	65,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

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

### Provisionsangabe:

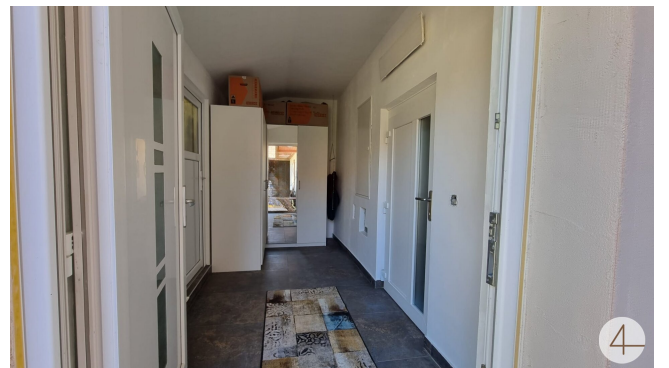
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Elisabeth Großschartner**





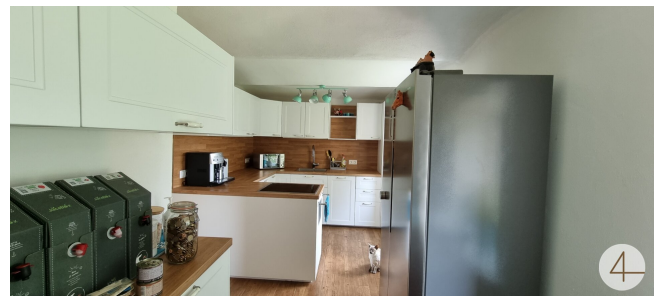




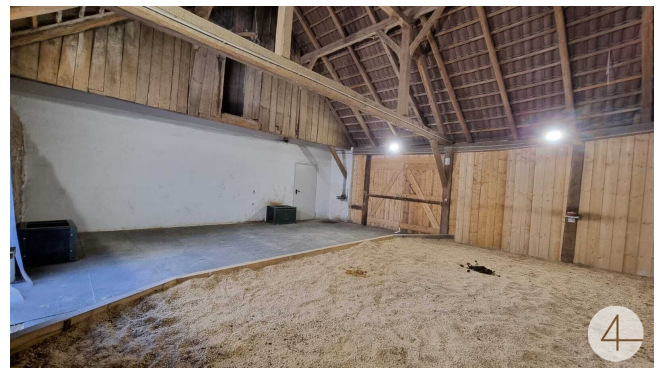


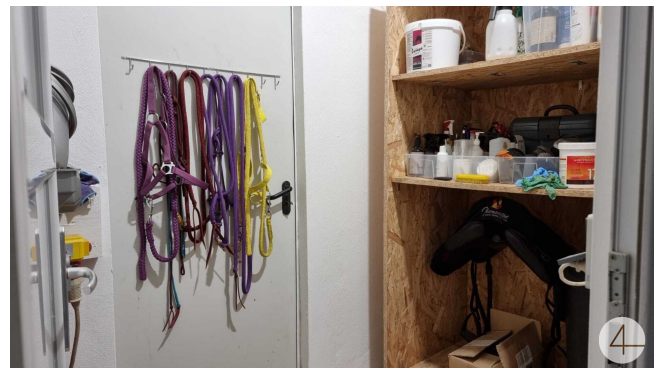








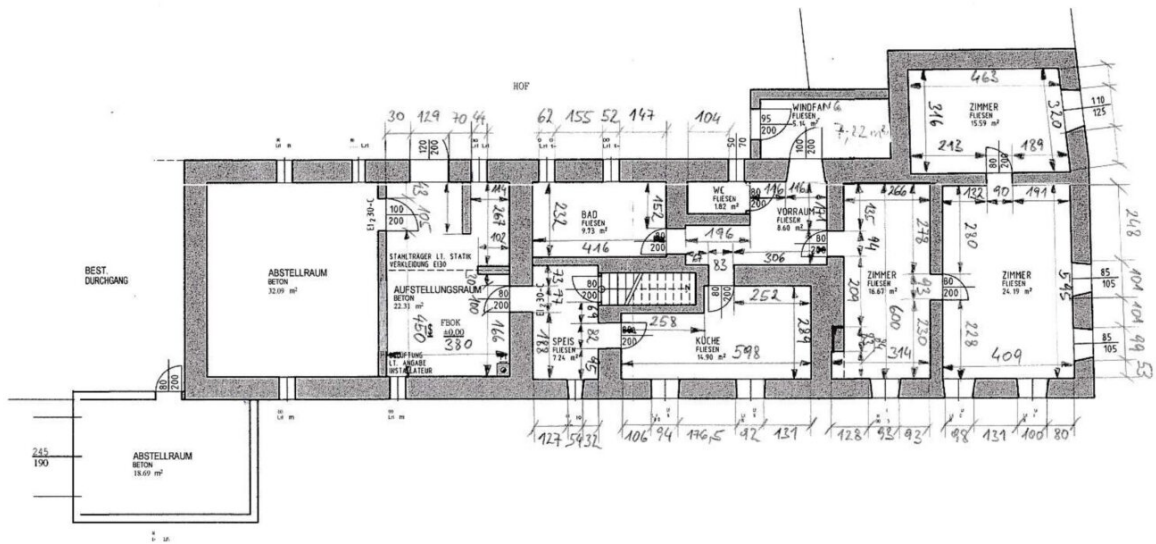








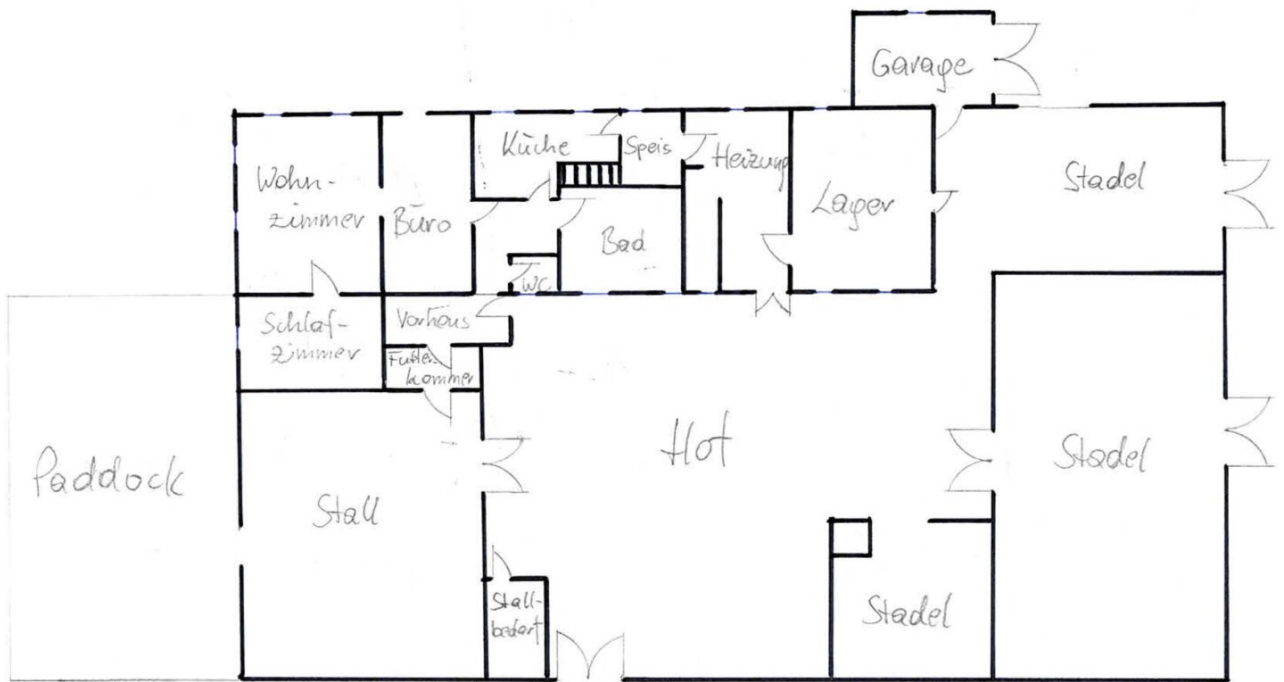




GRUNDRISS M 1:100

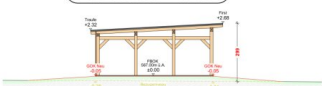




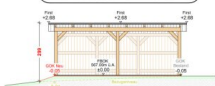


4

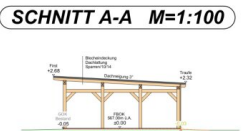
**ANSICHT SÜD**



**ANSICHT OST**



**ANSICHT NORD**

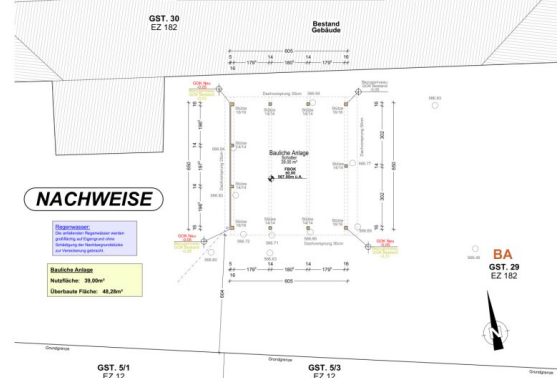


**SCHNITT A-A M=1:100**

**ANSICHT WEST**



**GRUNDRISS M=1:100**



Katastralmappe, Verzeichnisse Druck/PDF  
 Vermessungsamt: Vermessungsamt Gmünd  
 Katastralgemeinde: Wölling (07337)

**Eigentümerverzeichnis aus der Katastralgemeinde Wölling (07337)**

Stützpunkt	Lauf.Nr.	Art	Eigentümer (Gebäudefürsorge), Eigentümeradresse
1	1/1		Anton Maronits (1964-05-20) 3802 Wölling 14, Österreich
12	1/1	Letzte Tagbuchseite	14/2/2018 Bauangelegenheit: Grund in Niederösterreich (3576) Schaub Sothler, Ing (1937-02-08) 3802 Wölling 13, Engpa/Osterr.
31	1/1	Letzte Tagbuchseite	18/1/2018 Bauangelegenheit: Grund in Niederösterreich (3576) Kauer Patricia (1979-11-28) 2300 Bernhart/Kaplan 38/111, Wien/Osterr.
124	1/1	Letzte Tagbuchseite	18/1/2018 Bauangelegenheit: Grund in Niederösterreich (3576) Bilim Christian, Ing (1958-04-07) 3802 Wölling 14, Engpa/Osterr.
126	1/1	Letzte Tagbuchseite	17/1/2018 Bauangelegenheit: Grund in Niederösterreich (3576) Malgomel Edggar (Österreich-Gd) 3802 Österreich
172	1/2	Letzte Tagbuchseite	18/1/2018 Bauangelegenheit: Grund in Niederösterreich (3576) Kurt Michael (1985-02-10) 29010 Lindenberg 4, Lohrey/Deutschland
173	1/1	Letzte Tagbuchseite	11/10/2018 Bauangelegenheit: Grund in Niederösterreich (3576) Bilim Christian (1958-04-07) 3802 Wölling 14, Engpa/Osterr.
175	1/1	Letzte Tagbuchseite	19/01/2018 Bauangelegenheit: Grund in Niederösterreich (3576) Kreuzberger Ingrid (1964-05-04) 3802 Österreich
180	1/1	Letzte Tagbuchseite	15/04/2018 Bauangelegenheit: Grund in Niederösterreich (3576) 3802 Österreich

**LAGEPLAN M=1:500**



**EINREICHPLAN**

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

PLANNHALT: GRUNDRISS M = 1 : 100 LAGEPLAN M = 1 : 500	NAME: A B C D E F STR. ANSTW. 204_K_B PLANUMMER: 100 MASSSTAB: 1:100, 1:500
---	--

GRÜNBÜCHERLICHER EIGENTÜMER BRIGITTE WENIGARTSBERGER WÖLLINGS 2 3802 EISGARN	BEHÖRDE
BAUWERBER BRIGITTE WENIGARTSBERGER WÖLLINGS 2 3802 EISGARN	

**LEGENDE**

- ALTEINW. (Yellow)
- ABRUCH (Red)
- WÄLWERK (Green)
- ERDBAUWERK (Blue)
- HOLZGERÜST (Orange)
- TRAPPTRETT (Purple)

**ALLOSIERUNGSDATEN**

PARZELLEN-NR.: 30  
EZ: 10

**ANMERKUNGEN**

ANMERKUNG

4

© Dieser Plan ist urheberrechtlich geschützt und darf nicht ohne Einverständnis des Verfassers vervielfältigt, bearbeitet oder in Dritte weitergegeben werden.  
 Bitte beachten Sie unsere Vervielfältigungsrichtlinien.  
 Dieser Einreichplan stellt nur eine illustrative Darstellung dar und ist nicht als Baubestätigung oder Planfestsetzung zu verstehen.  
 W.B. = 397 7 705 (D-2878) ALPUM 2023

## Objektbeschreibung

4 Kanthof, behindertengerecht VB 490.000,-

Betriebskosten 85,-

Heizkosten 65,-

Österreich, Waldviertel - Erlebe die wahre Idylle – ein Paradies für Reiter und Naturliebhaber!

Stell dir vor, du lebst in einem kernsanierten, behindertengerechten Vierkanter (115m<sup>2</sup> Wohnfläche, 615m<sup>2</sup> verbaute Fläche) auf ca. 3 Hektar Grund im romantischen Waldviertel. Dieses einzigartige Anwesen sucht seine neuen Bewohner, die die Schönheit und Ruhe der Natur zu schätzen wissen.

Ein sicherer Hafen in unsicheren Zeiten!

Ein Ort der Träume – Am Ortsrand oberhalb eines Teiches gelegen, umgeben von Wiesen, Feldern, Wäldern und weiteren Teichen. Ein traumhaftes Ausreitgebiet mit direkter Anbindung an das Wanderreitnetz. Kilometerweit reiten, ohne eine Straße zu queren – der Traum vieler Reiter wird hier Wirklichkeit!

Perfekt für Pferdeliebhaber und Selbstversorger– Der Hof ist für Pferdehaltung optimiert, eignet sich aber auch hervorragend für andere Tierhaltungen oder Selbstversorgung. Vom geräumigen Vorhaus aus gelangst du rechts in den Wohntrakt und links in die Futterkammer. Bei schlechtem Wetter musst du nicht ins Freie, um deine Vierbeiner zu versorgen. Der gesamte Stallbereich ist mit Gummimatten auf Dichtbeton ausgelegt und wird aktuell als Laufstall mit anschließendem Paddock genutzt. Boxen können bei Bedarf eingebaut werden.

Charmantes Wohnen mit modernem Komfort: Das geräumige Vorzimmer mit Gewölbedecke lässt ein charmantes Wohnen erahnen. Von hier aus gelangst du in die Sanitäreinrichtungen, das luxuriöse Badezimmer mit Wanne und Walk-in-Dusche erlaubt Wellness zuhause.

Die moderne und sehr große Essküche mit angrenzender Speisekammer, lässt keine kulinarischen Wünsche offen. Ebenfalls vom Vorraum zu betreten ist das Büro, von dem aus du in das große Wohnzimmer und weiter in das Schlafzimmer gelangst. Alle Wohnräume sind hell und lichtdurchflutet – gepflegtes Wohnen auf höchstem Niveau.

Unendliche Möglichkeiten – Durch den Ausbau des großen Dachbodens kann die Wohnfläche auf ca. 350 m<sup>2</sup> erweitert werden. Im Dachausbau sind zwei Wohnungen mit je etwa 100 m<sup>2</sup> und autonomen Stiegenaufgängen möglich.

Technische Highlights: Das Haus ist komplett mit hochwertigen und modernen Fliesen, mit Epoxydharzverfugung ausgelegt und wird mit einer Fußbodenheizung beheizt. Diese wird von einem modernen Holzvergaser mit zusätzlichem Flansch für einen Pelletkessel und zwei 1250-Liter-Hygienspeichern betrieben. Im Badezimmer gibt es zusätzlich einen Handtuchrockner.

Das Haus ist nach unten und oben isoliert, sämtliche E-Leitungen, Sicherungskasten und Wasserinstallationen sind neu. Ein neuer Kamin und Kanal wurden errichtet, und die gesamte Wohnebene wurde auf ein behindertengerechtes, gleiches Bodenniveau gebracht. Es gibt keine einzige Stiege zu bewältigen.

Perfekte Infrastruktur – Kanal, Strom, Ortswasser, Glasfaser und ein vorhandener Brunnen auf den Koppeln sind vorhanden. Die neuen Fenster verfügen über dreifach Verglasung und entsprechen modernsten Dämmwerten. Das Dach und die Außenfassade des Wohntraktes wurden vor ca. 15 Jahren erneuert, im Innenhof 2023.

Ein Paradies für Pferde: Vom ca. 80 m<sup>2</sup> großen Laufstall mit beheizter Tränke wurde ein Durchbruch mit Schiebetor zu dem großen, unterteilten und mit hohen Bäumen beschatteten Paddock geschaffen. Ein zusätzlicher Offenstall mit 40 m<sup>2</sup> verbindet die Paddocks. Die Koppeln und Weiden sind alarmgesichert und mit einem festen Zaun umgrenzt, der zusätzlich drei Reihen Strom hat und von einem leistungsstarken Weidezaungerät mit Solarpaneel oder Batterie gespeist wird.

Unendliche Möglichkeiten für Reiter – Das Reitwegenetz mit über 200 Kilometern 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 gegeben. Distanzreitern liegt hier ein herrliches Trainingsgebiet zu Füßen, und jährlich wird ein CEN-Ritt bis zu 80 km ausgeschrieben.

Perfekte Lage – Nur 8 km von Litschau und Heidenreichstein entfernt, mit allen wichtigen Einrichtungen wie Busbahnhof, Arzt, Apotheke, Supermärkte und Banken. Gmünd ist in 20 Minuten erreichbar, Waidhofen/Thaya in 15 Minuten, die Stadtgrenze von Wien in 90 Minuten und Linz in 80 Minuten. Die nächste Einkaufsmöglichkeit ist nur 3 km entfernt, und Direktvermarkter sind überall rundherum zu finden.

Komplett ausgestattet – Das Haus und die Pferdebereiche können auch komplett möbliert übergeben werden, dann beträgt der Kaufpreis eine VB von 565.000 €. Eiche-geölte Echtholzmöbel, Ledergarnitur, Einbauküche, Side-by-Side-Kühlschrank, Waschmaschine, Wasserbett und Hochglanz-Badezimmer – alles bleibt bis hin zu den neuen Handtüchern, die perfekt auf die Fliesen und Metalleinlegearbeiten im Bad abgestimmt sind. Sämtliche LED-Beleuchtungskörper und alle Bilder, die Ton in Ton auf die Möbel abgestimmt sind, bleiben ebenfalls. Auch alles, was für die Pferdehaltung vorhanden ist, bleibt an Ort und Stelle.

Erlebe die Magie dieses Hauses und lass dich verzaubern!

Expose`, Pläne, Bewilligungen gerne via Email

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.

Videolink

<https://youtu.be/IlvdRufwZYM>

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.