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

Objektnummer: 7539

Eine Immobilie von 4immobilien OG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3862 Wielings
Baujahr:	1900
Möbliert:	Voll
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	115,00 m²
Nutzfläche:	615,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	E 164,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,62
Heizkosten:	65,00 €

Infos zu Preis:

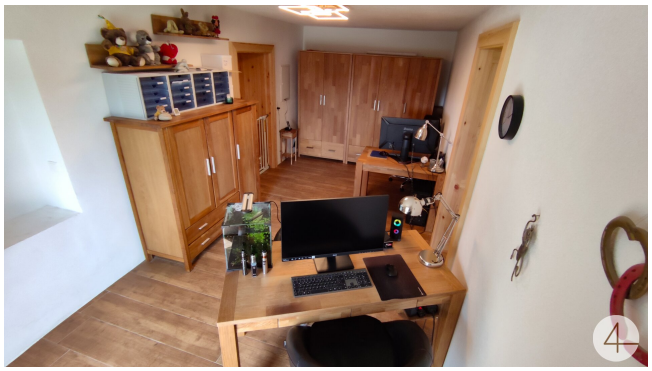
Betriebskosten beinhalten Kanal,Wasser,Grundsteuer,Rauchfangkehrer,Müllabfuhr. Strom ca. 130,-

Provisionsangabe:

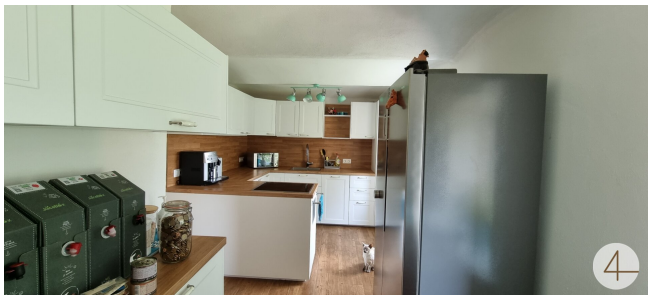
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

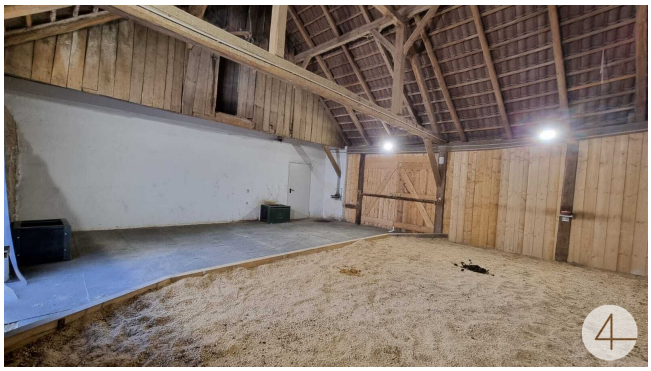
Elisabeth Großschartner



KAFFEE
PAUSE

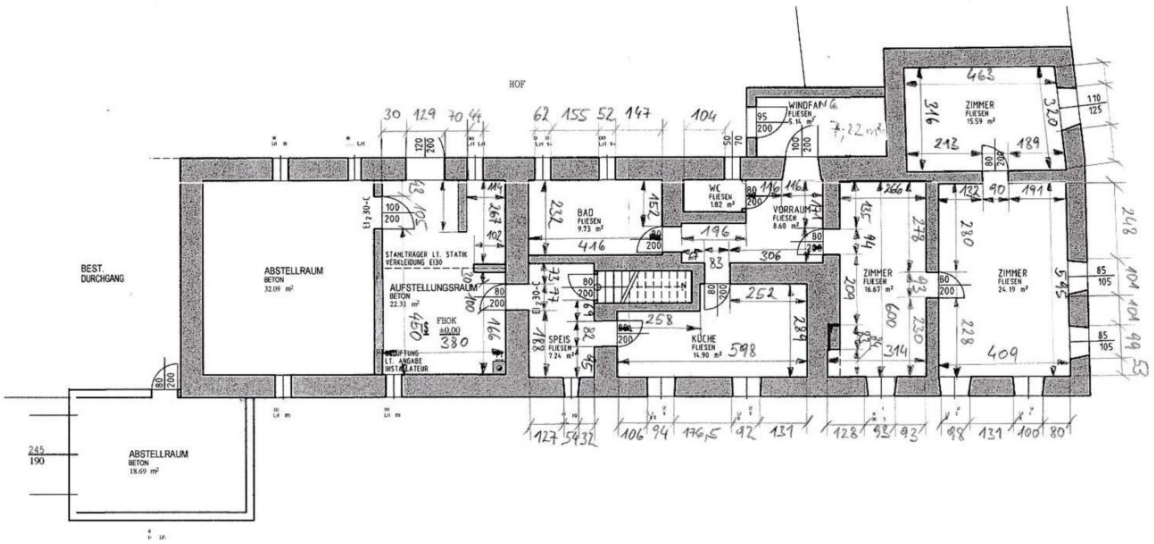


FUSSL



froling
S4 TURBO

tubra®-nemux S



GRUNDRISS M 1:100

4

Katastralmappe, Verzeichnisse Druck/PDF

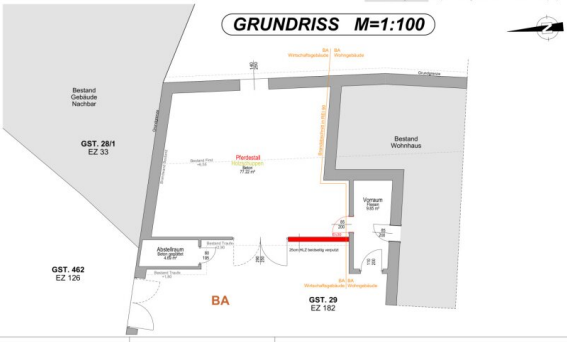
Vermessungsamt: Vermessungsamt Gmünd
Katastralgemeinde: Willings (07137)

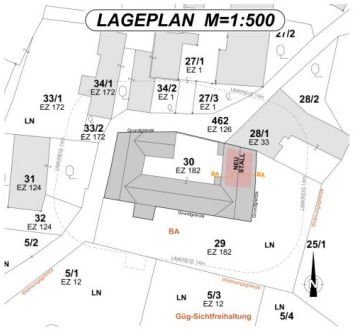
Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen

Eigentümerverzeichnis aus der Katastralgemeinde: Willings (07137)

Einlagezahl	Lauf Nr.	Anteil	Eigentümer (Geburtsdatum), Eigentümeradresse
1	3	1/1	Böhm Waltraud (1963-03-29) 3862 Weilings 54, Österreich
		Letzte Tagebuchzahl:	140/2018 Bezirksgericht: Gmünd in Niederösterreich (070)
12	3	1/1	Schalko Günter, Ing. (1977-11-10) 3862 Weilings 22, Eisgarn/Österreich
		Letzte Tagebuchzahl:	1847/2021 Bezirksgericht: Gmünd in Niederösterreich (070)
35	3	1/1	Hauer Patrizia (1979-11-25) 1100 Bernhardstaldgasse 38/4/11, Wien/Österreich
		Letzte Tagebuchzahl:	189/2014 Bezirksgericht: Gmünd in Niederösterreich (070)
124	1	1/1	Böhm Christian, Ing. (1963-04-27) 3862 Weilings 54, Eisgarn/Österreich
		Letzte Tagebuchzahl:	1371/2018 Bezirksgericht: Gmünd in Niederösterreich (070)
126	1	1/1	Marktgemeinde Eisgarn (Öffentliches Gut) 3862 Österreich
		Letzte Tagebuchzahl:	1857/2021 Bezirksgericht: Gmünd in Niederösterreich (070)
172	3	1/2	Kundt Michael (1965-01-15) 39615 Lindenstrasse 1, Zehrental/Deutschland
	4	1/2	Mittendorfer Dagmar (1959-05-08) 39615 Lindenstrasse 1, Zehrental/Deutschland
		Letzte Tagebuchzahl:	3119/2018 Bezirksgericht: Gmünd in Niederösterreich (070)
173	1	1/1	Böhm Christian (1963-04-27) 3862 Weilings 54, Eisgarn/Österreich
		Letzte Tagebuchzahl:	2993/2018 Bezirksgericht: Gmünd in Niederösterreich (070)
182	1	1/1	Weingartsberger Brigitte (1964-10-14) 3862 Weilings 2, Eisgarn/Österreich
		Letzte Tagebuchzahl:	3546/2022 Bezirksgericht: Gmünd in Niederösterreich (070)

30	182		Gesamtfläche	951 grafisch	
		Gebäude	Teilfläche	615	
		Gebäudenebenflächen	Teilfläche	336	
		Adresse des Grundstücks:	Weilings 2		
		Geschlossene Geschäftsfälle:	5959/Pr/LV/2012/07, 10344/2012/07, 498/LV/2009/07, 499/LV/1999/07, 4900/Pr/LV/1911/07, 999BB/LV/1990/07		





EINREICHPLAN

BAUVORHABEN

RAUMUMWIDMUNG IN EINEM BESTEHENDEN GEBÄUDE

IN 3862 EISGARN, WIELINGS 2, GRST. 30

PLANINHALT:
GRUNDRISS M = 1 : 100
LAGEPLAN M = 1 : 500

PARE: A B C D E F	
DEC_BEWTYP: 2B2,2E,3B	
PLANNUMMER: 0430	
MAESTAB=1:100, 1:500	

GRUNDBÜCHERLICHER EIGENTÜMER
BRIGITTE WEINGARTSBERGER
WIELINGS 2
3862 EISGARN

BEHÖRDE

BAUWERBER
BRIGITTE WEINGARTSBERGER
WIELINGS 2
3862 EISGARN

PLANVERFASSER
BM ING. DANIEL POLT
HOLZPARK 11
3862 VITIS

LEGENDE

	ALTBESTAND
	ABBRUCH
	MAUERWERK
	STAHLBETON
	HOLZREGELBAU
	STAHRPROFILEN

ANMERKUNGEN

ALLGEMEINE DATEN
PARZELLEN Nr.: 30
EZ: 182

ÄNDERUNG

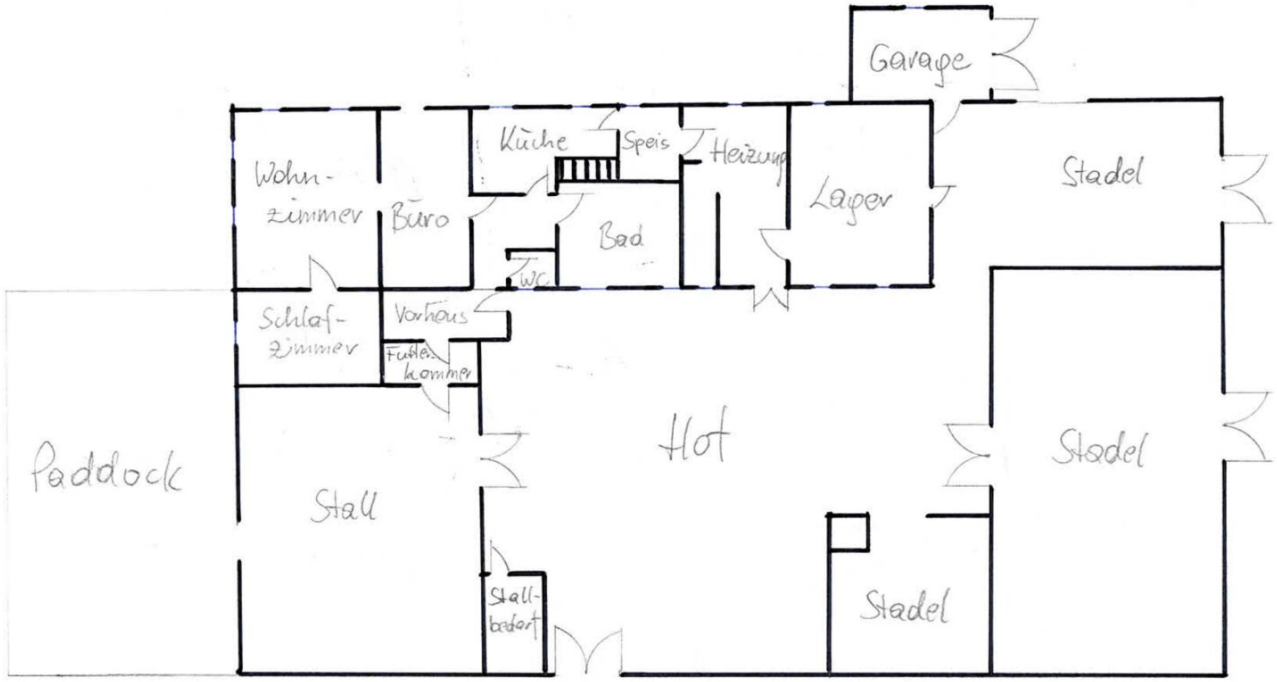
BERATUNG PLANUNG BAUAUFSICHT

Ihr Bauweister
www.baumeister-polt.at
BM Ing. Daniel Polt e.U.
Holzpark 11 | A-3862 Vitis
T: +43 2 9 8504 Kein Anschluss
E: office@baumeister-polt.at

© Dieser Plan ist urheberrechtlich geschützt und darf nicht ohne Einverständnis des Verfassers vervielfältigt, bearbeitet oder an Dritte zu Wettbewerben weiter-BM Ing. Daniel Polt, Holzpark 11, 3862 Vitis
Dieser Einreichplan dient zur baubehördlichen Bewilligung des Bauvorhabens und gilt NICHT als Ausführungsplan- oder Polierplan. Naturmaße sind vor Beginn der Arbeiten zu prüfen!

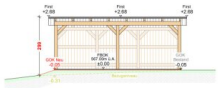
H/B = 297 / 750 (0.22m²)

Allplan 2022


Garage
Wohn-
zimmer
Büro
Küche
Speis
Heizung
Lager
Stadel
Bad
WC
Schlaf-
zimmer
Vorhaus
Futter-
kammer
Paddock
Stall
Hof
Stadel
Stall-
bodert
Stadel

ANSICHT SÜD

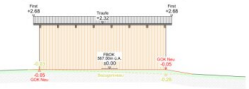
ANSICHT OST



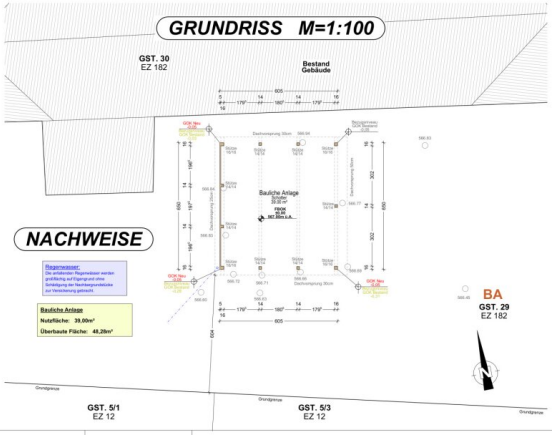
ANSICHT NORD

SCHNITT A-A M=1:100

ANSICHT WEST



GRUNDRISS M=1:100



NACHWEISE

Regenwasser:
Die anfallenden Regenwässer werden gesammelt auf Eigengrund ohne Schädigung der Nachbargrundstücke zur Versickerung gebracht.

Bauliche Anlage

Nutzfläche: 39.00m²

Überbaute Fläche: 48.28m²

Katastralmappe, Verzeichnisse Druck/PDF

Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen

Vermessungsamt: Vermessungsamt Gmünd
Katastralgemeinde: **Willings (07137)**

Eigentümerverzeichnis aus der Katastralgemeinde: Willings (07137)

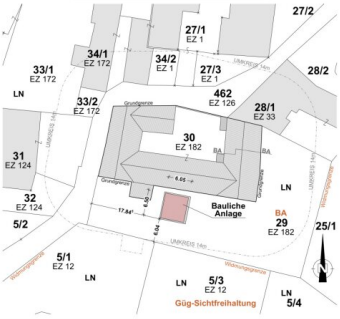
Einlagezahl	Lauf.Nr.	Anteil	Eigentümer (Geburtsdatum), Eigentümeradresse
1	3	1/1	Böhm Waltraud (1963-03-29) 3862 Wielings 54, Österreich
		Letzte Tagebuchzahl:	143/2018 Bezirksgericht: Gmünd in Niederösterreich (070)
12	3	1/1	Schaller Günter, Ing. (1977-11-10) 3862 Wielings 12, Eisgarn/Österreich
		Letzte Tagebuchzahl:	1847/2021 Bezirksgericht: Gmünd in Niederösterreich (070)
33	3	1/1	Hauer Patricia (1979-11-22) 1100 Bernhardtstaligasse 38/4/11, Wien/Österreich
		Letzte Tagebuchzahl:	389/2014 Bezirksgericht: Gmünd in Niederösterreich (070)
124	1	1/1	Böhm Christian, Ing. (1963-04-27) 3862 Wielings 54, Eisgarn/Österreich
		Letzte Tagebuchzahl:	1371/2018 Bezirksgericht: Gmünd in Niederösterreich (070)
126	1	1/1	Marktgemeinde Eisgarn (Öffentliches Gut) 3862 Österreich
		Letzte Tagebuchzahl:	1857/2021 Bezirksgericht: Gmünd in Niederösterreich (070)
172	3	1/2	Kundt Michael (1965-01-15) 39615 Lindenstrasse 1, Zehrental/Deutschland
	4	1/2	Mittendorfer Dagmar (1959-05-09) 39615 Lindenstrasse 1, Zehrental/Deutschland
		Letzte Tagebuchzahl:	3119/2018 Bezirksgericht: Gmünd in Niederösterreich (070)
179	1	1/1	Böhm Christian (1963-04-27) 3862 Wielings 54, Eisgarn/Österreich
		Letzte Tagebuchzahl:	2993/2018 Bezirksgericht: Gmünd in Niederösterreich (070)
182	1	1/1	Weingartsberger Brigitte (1964-10-14) 3862 Wielings 2, Eisgarn/Österreich
		Letzte Tagebuchzahl:	3546/2022 Bezirksgericht: Gmünd in Niederösterreich (070)

30	182		Gesamtfläche	551	grafisch
		Gebäude	Teilfläche	615	
		Gebäudeneben flächen	Teilfläche	336	

Adresse des Grundstücks: Wielings 2

Geschlossene Geschäftsfälle: 9999Z/115/2012/07, 1094G/2012/07, 498/115/2000/07, 499/115/1999/07, 4000Z/115/1311/07, 9999B/115/1800/07

LAGEPLAN M=1:500



EINREICHPLAN

BAUVORHABEN

Neuerrichtung einer baulichen Anlage
samt Geländeveränderung

IN 3862 EISGARN, WIELINGS 2, GRST. 30

PLANINHALT:
GRUNDRISS M = 1 : 100
LAGEPLAN M = 1 : 500

PARE : A B C D E F
GEZ. JB DATUM: 2024_04_08
PLANNUMMER: 0420
MAßSTÄB= 1:100, 1:500

GRUNDBÜCHERLICHER EIGENTÜMER

BRIGITTE WEINGARTSBERGER
WIELINGS 2
3862 EISGARN

BAUWERBER

BRIGITTE WEINGARTSBERGER
WIELINGS 2
3862 EISGARN

BEHÖRDE

LEGENDE

	ALTBESTAND
	ABBRUCH
	MAUERWERK
	STAHLBETON
	HOLZREGIELBAU
	STAMPFBETON

ANMERKUNGEN

ALLGEMEINE DATEN

PARZELLEN Nr. 30

EZ 182

ÄNDERUNG :

4

© Dieser Plan ist urheberrechtlich geschützt und darf nicht ohne Einverständnis des Verfassers vervielfältigt, bearbeitet oder an Dritte weitergegeben werden.
BM Ing. Daniel Pfeil, Hölzpark 11, 3862 Vitis
Dieser Einreichplan dient zur baubehördlichen Bewilligung des Bauvorhabens und gilt NICHT als Ausführungsplan- oder Polierplan. Naturmaße sind zu kontrollieren und zu Kosten zu prüfen!

H/B = 397 / 700 (0.28m²)

Allplan 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 (115m2 Wohnfläche, 615m2 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 m² erweitert werden. Im Dachausbau sind zwei Wohnungen mit je etwa 100 m² 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-Hygienespeichern betrieben. Im Badezimmer gibt es zusätzlich einen Handtuchtrockner.

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 m² 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 m² 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 Einkaufmöglichkeit, falls man etwas vergessen hat, 3km. Direktvermarkter überall rundeherum.

Videolink

https://youtu.be/IIvdRufwZYM

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.