

Ehemalige Landwirtschaft - Wohnen und Arbeiten unter einem Dach!



Objektnummer: 7544

Eine Immobilie von 4immobilien OG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Land und Forstwirtschaft - Bauernhof
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3862 Wielings
Baujahr:	1900
Möbliert:	Voll
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	115,00 m ²
Nutzfläche:	615,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	E 164,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,62
Kaufpreis:	420.000,00 €
Betriebskosten:	85,00 €
Heizkosten:	65,00 €
Infos zu Preis:	

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

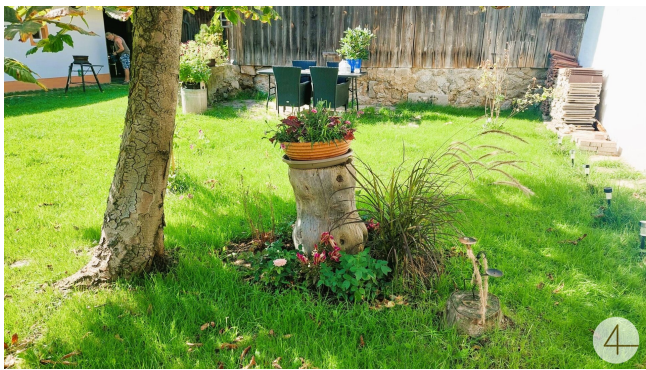
Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner















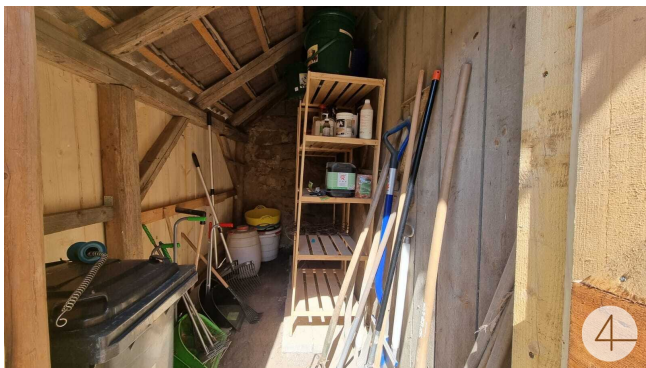


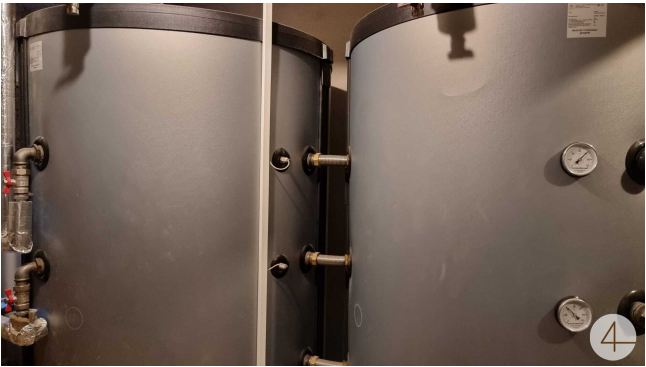




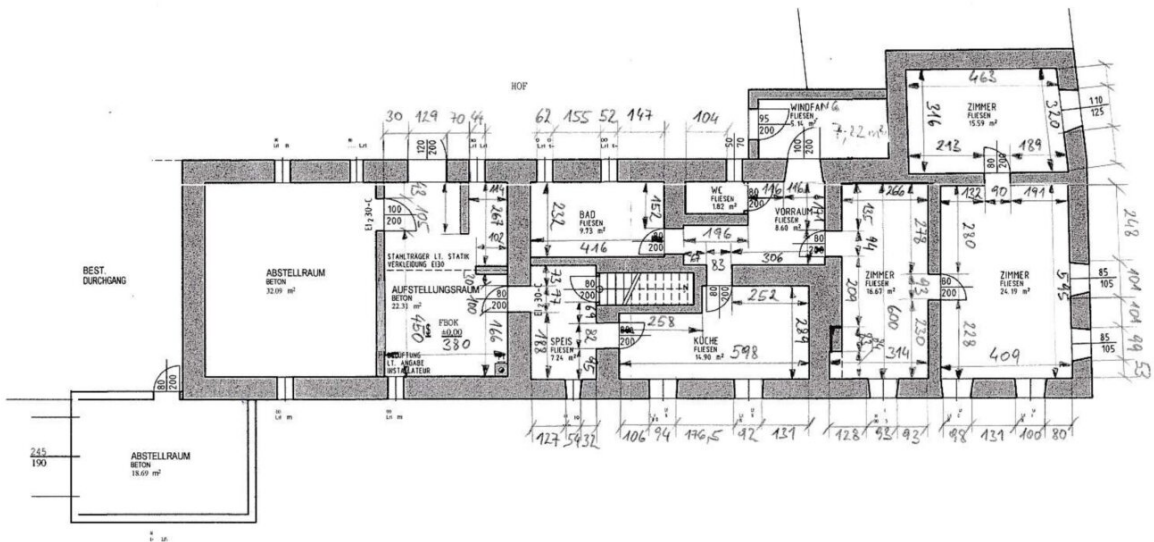












GRUNDRISS M 1:100

Katastralmappe, Verzeichnisse Druck/PDF

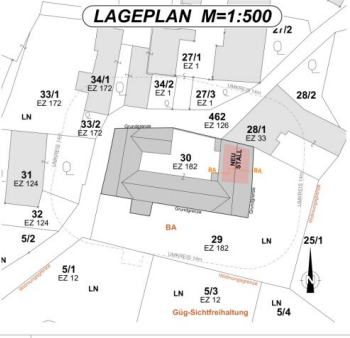
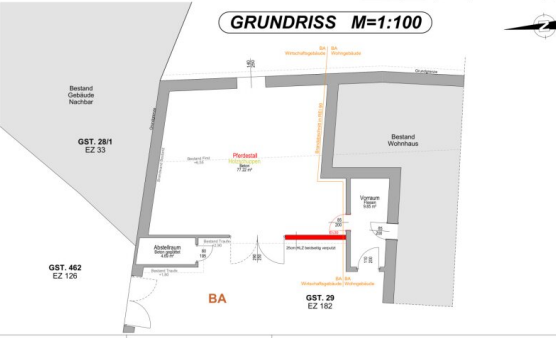
Verweisungsart: Verweisungsart Grundstück
Katastralgemeinschaft: Wölling (37137)

Eigentumsverhältnisse aus der Katastralgemeinschaft Wölling (37137)

Flurstück (Lfd.Nr.)	Bestand	Eigentümer (Stichtagsstand, Eigentümername)	
1	3	5/3	Bilow Wohnbau (2863 83 20) 3862 Wölling 14, Österreich Lfd.Nr. 1/2019
12	3	5/3	Schulze-Gömmel, Ing. (2871 31 30) 3862 Wölling 12, Engen/Österreich Lfd.Nr. 1/2019
18	3	5/3	Haus Pöschl (2874 11 25) 3300 Senftenbrunn 28, AT/L, Wien/Österreich Lfd.Nr. 1/2019

M	Fl.	Art	Bezeichnung	Fl.	Art	Bezeichnung	
126	1	5/3	Bilow-Christen, Ing. (2863 83 21) 3862 Wölling 14, Engen/Österreich Lfd.Nr. 1/2019	326	1	5/3	Malschütz, Ing. (2863 83 22) 3862 Wölling 14, Engen/Österreich Lfd.Nr. 1/2019
126	2	5/3	Malschütz, Ing. (2863 83 23) 3862 Wölling 14, Engen/Österreich Lfd.Nr. 1/2019	170	3	5/3	Landesbank (2863 83 24) 3862 Wölling 14, Engen/Österreich Lfd.Nr. 1/2019
170	3	5/3	Landesbank (2863 83 25) 3862 Wölling 14, Engen/Österreich Lfd.Nr. 1/2019	4	5/3	Malschütz, Ing. (2863 83 26) 3862 Wölling 14, Engen/Österreich Lfd.Nr. 1/2019	
170	4	5/3	Malschütz, Ing. (2863 83 27) 3862 Wölling 14, Engen/Österreich Lfd.Nr. 1/2019	170	1	5/3	Bilow-Christen (2863 83 28) 3862 Wölling 14, Engen/Österreich Lfd.Nr. 1/2019
180	1	5/3	Malschütz, Ing. (2863 83 29) 3862 Wölling 14, Engen/Österreich Lfd.Nr. 1/2019	180	1	5/3	Malschütz, Ing. (2863 83 30) 3862 Wölling 14, Engen/Österreich Lfd.Nr. 1/2019

M	Fl.	Art	Bezeichnung	Fl.	Art	Bezeichnung
180	1	5/3	Malschütz, Ing. (2863 83 31) 3862 Wölling 14, Engen/Österreich Lfd.Nr. 1/2019	613	5/3	Gründerzeitliche Taufstube
180	2	5/3	Malschütz, Ing. (2863 83 32) 3862 Wölling 14, Engen/Österreich Lfd.Nr. 1/2019	336	5/3	Gründerzeitliche Taufstube



EINREICHPLAN

BAUVORHABEN
RAUMUMWIDMUNG IN EINEM BESTEHENDEN GEBÄUDE
IN 3862 ESGARIN, WÖLLING Z. GRST. 30

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

GRÜNDLICHER EIGENTUMER	BEHÖRDE
BRIGITTE WENDTBERGER WÖLLING Z. 3862 ESGARIN	
BAUWERBER	
BRIGITTE WENDTBERGER WÖLLING Z. 3862 ESGARIN	
PLANVERFASSER	
BRUNO DANIEL POLT HOLZPARK 11 3862 WTB	

LEGENDE

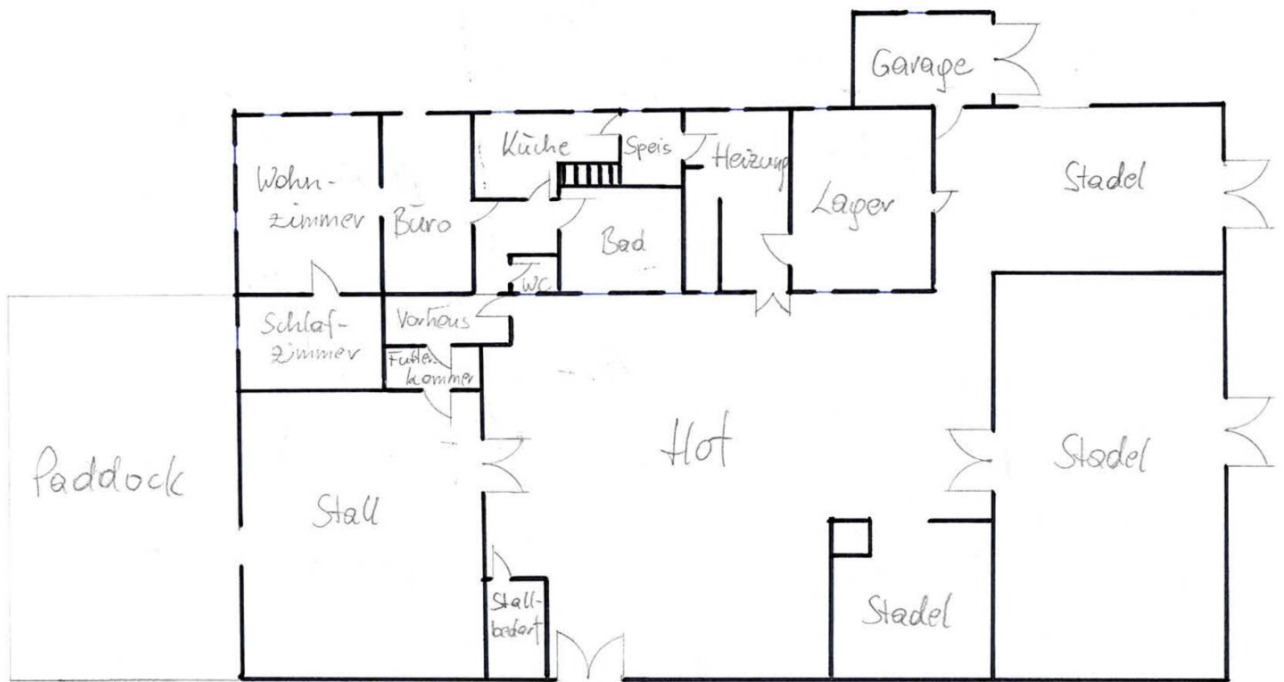
ALTESTRICH	AMMERNUNGEN
ERDEBÄHNUNG	
WÄRMEDÄMMUNG	
STÄHLERKORRUR	
HOLZVERLEH	
STÄHLEBEN	

ALLGEMEINE DATEN

PROJEKT: 30

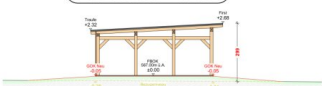
ZEITRAUM: 10

BERATUNG PLANUNG BAUHAUPTSICHT
POLT
Ihr Baumeister
www.baumeister-polt.at
BRUNO DANIEL POLT
HOLZPARK 11
3862 WTB

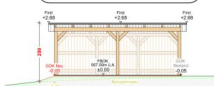


4

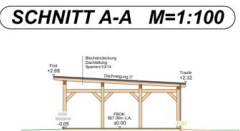
ANSICHT SÜD



ANSICHT OST

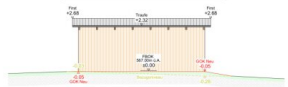


ANSICHT NORD

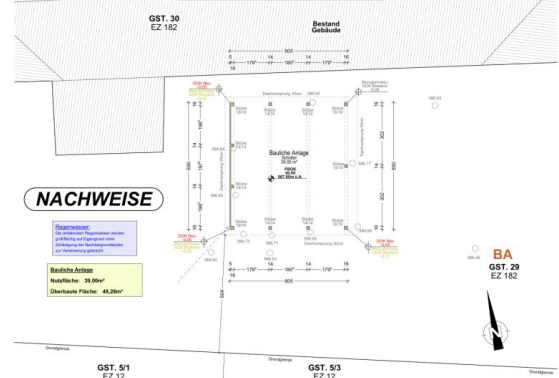


SCHNITT A-A M=1:100

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 (Gebäudefürsitzer), Eigentümerbezeichnung
1	1/1		Anton Maronits (1984-05-20) 3802 Wölling 14, Österreich
12	1/1		Letzte Tagbuchseite: 142/1218 Bauherren: Grund in Niederösterreich (2016) Schaub Sothler, Ing. (2017-02-08) 3802 Wölling 13, Engpa/Osterr.
31	1/1		Letzte Tagbuchseite: 184/2018 Bauherren: Grund in Niederösterreich (2016) Kauer Patricia (2019-11-20) 2300 Bernhart/Kaplan 384/11, Wien/Osterr.
124	1/1		Letzte Tagbuchseite: 184/2018 Bauherren: Grund in Niederösterreich (2016) Bilim Christian, Ing. (2018-05-07) 3802 Wölling 14, Engpa/Osterr.
126	1/1		Letzte Tagbuchseite: 171/1218 Bauherren: Grund in Niederösterreich (2016) Malgomel Edggar (Österreich-Gd) 3802 Österreich
172	1/2		Letzte Tagbuchseite: 184/2018 Bauherren: Grund in Niederösterreich (2016) Kurt Michael (2018-02-10) 29012 Lindenberg 4, Linz/Donau/Bund
173	1/1		Letzte Tagbuchseite: 1113/2018 Bauherren: Grund in Niederösterreich (2016) Bilim Christian (2018-05-07) 3802 Wölling 14, Engpa/Osterr.
175	1/1		Letzte Tagbuchseite: 184/2018 Bauherren: Grund in Niederösterreich (2016) Bilim Christian (2018-05-07) 3802 Wölling 14, Engpa/Osterr.
182	1/1		Letzte Tagbuchseite: 184/2018 Bauherren: Grund in Niederösterreich (2016) Kreuzberger Ing. (2018-05-06) 3802 Österreich

LAGEPLAN M=1:500



EINREICHPLAN

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

PLANINHALT: GRUNDRISS M = 1 : 100 LAGEPLAN M = 1 : 500	NAME: A B C D E F STZ: JBSTW 204_KR PLANUMMER: 100 MASSSTAB: 1:10, 1:500
--	---

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

LEGENDE

ALTEINWEG	ANMERKUNGEN
ABRUCH	
WÄLLEWEG	
STRAßENKREUZUNG	
ALLOSIERUNGSDATEN	
PARZELLEN-NR.: 30	
EZ: 10	
ANMERKUNG	

© 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 vorläufige Darstellung dar und ist nicht als Ausführungsgewisser oder Präzisions-Nachkarte anzusehen.
 WÖ = 3917 7105 (0-28h)



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.

Keine Hochwasserwidmung - 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 Dichtbeton 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. 350m² erweitert werden. (Im Dachausbau 2 Wohnungen mit je etwa 100m² 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. **80m² 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, 40m²**, 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. 25m².

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. 65m²

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, Pferdereion 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.