

Selbstversorgerhit zum Träumen!



Objektnummer: 7545

Eine Immobilie von 4immobilien OG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Bauernhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3862 Wielings
Baujahr:	1900
Zustand:	Voll_saniert
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
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

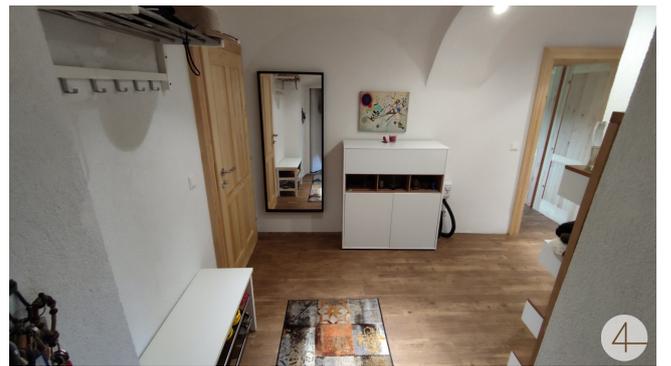
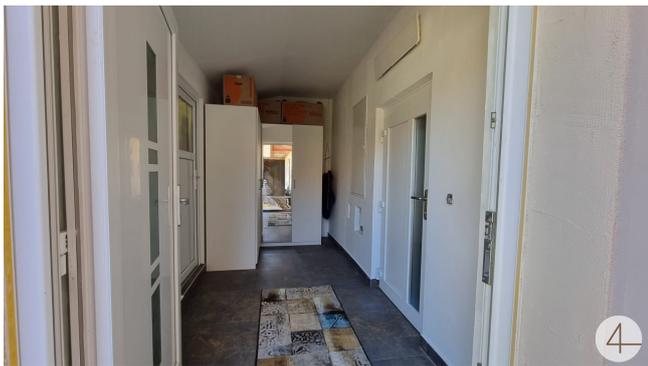










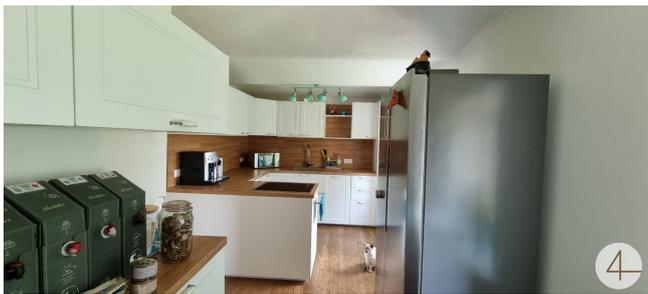






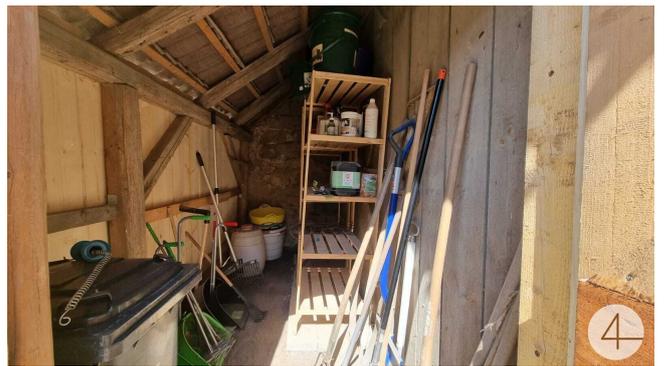








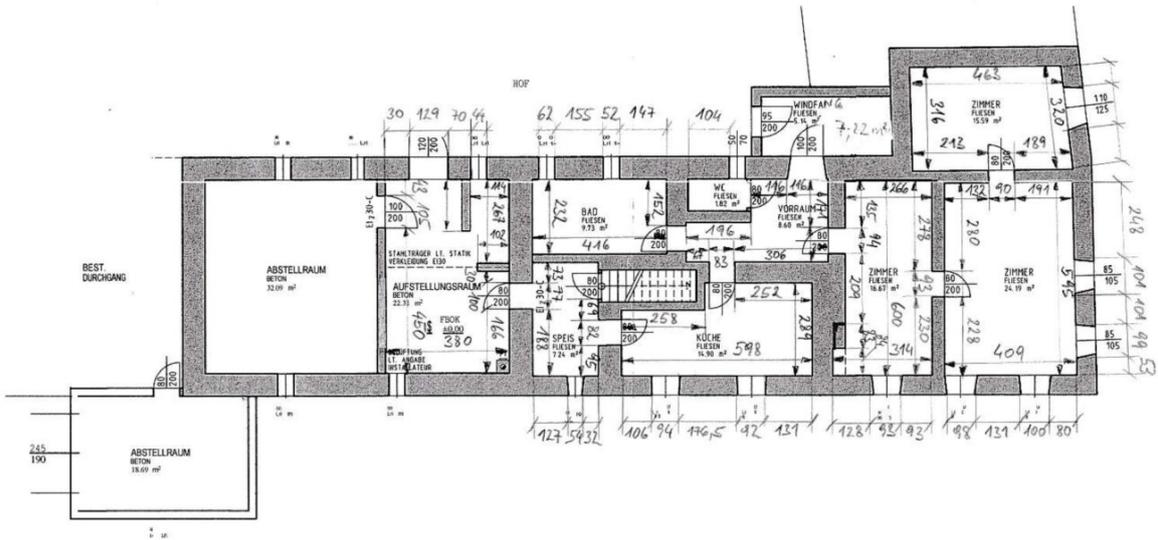




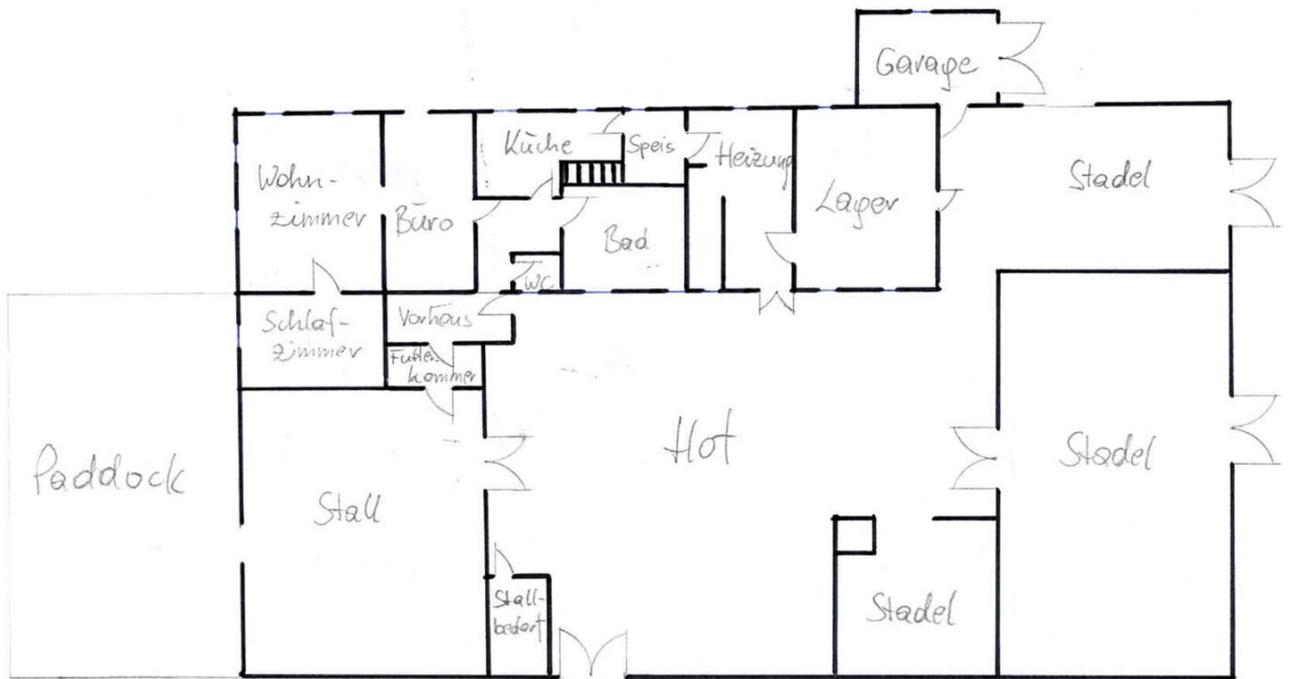






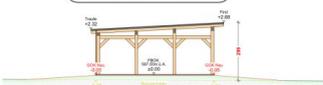


GRUNDRISS M 1:100

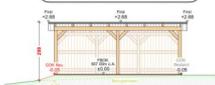


4

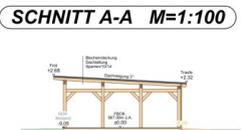
ANSICHT SÜD



ANSICHT OST

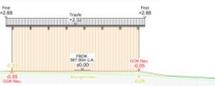


ANSICHT NORD

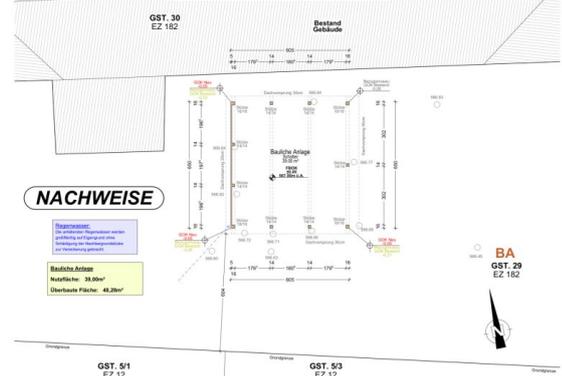


SCHNITT A-A M=1:100

ANSICHT WEST



GRUNDRISS M=1:100

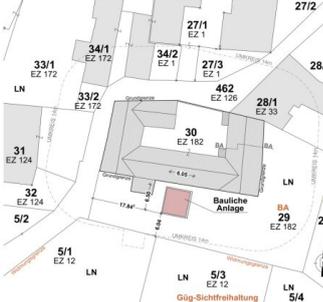


Katastralmappe, Verzeichnisse Druck/PDF
 Vermessungsamt: Vermessungsamt Gmünd
 Katastralgemeinde: Wölling (07337)

Eigentümerverzeichnis aus der Katastralgemeinde Wölling (07337)

Stützpunkt	Lauf.Nr.	Art	Eigentümer (Gebäude/Teil)	Eigentumsbereich
1	1/1		Anton Maronits (1984-05-20) 3802 Wölling 14, Österreich	
12	1/1		Letzte Tagbuchseite: 1423/2018 Baurechtliche Grund in Niederösterreich (375)	
			Schule Wölling 11, Eigeno/Osterr.	
31	1/1		Kauer Patricia (1979-11-20) 1200 Baurechtliche Grund in Niederösterreich (375)	
			Letzte Tagbuchseite: 1423/2018 Baurechtliche Grund in Niederösterreich (375)	
124	1/1		Bilim Christian, Hg. (1988-04-07) 3802 Wölling 14, Eigeno/Osterr.	
			Letzte Tagbuchseite: 1717/2018 Baurechtliche Grund in Niederösterreich (375)	
126	1/1		Mattgenobich Erwin (Österreich-Gd) 3802 Österreich	
			Letzte Tagbuchseite: 1423/2018 Baurechtliche Grund in Niederösterreich (375)	
172	1/2		Kuab Michael (1985-03-10) 1901/2018 Baurechtliche Grund in Niederösterreich (375)	
			Mittendorfer Dagmar (1958-05-08) 1901/2018 Baurechtliche Grund in Niederösterreich (375)	
175	1/1		Bilim Christian (1988-04-07) 3802 Wölling 14, Eigeno/Osterr.	
			Letzte Tagbuchseite: 1717/2018 Baurechtliche Grund in Niederösterreich (375)	
182	1/1		Wangeneber Ingrid (1964-05-04) 3802 Österreich	
			Letzte Tagbuchseite: 1423/2018 Baurechtliche Grund in Niederösterreich (375)	

LAGEPLAN M=1:500



EINREICHPLAN

BAUVERFAHREN
 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 GZ: 10/20/19_20/20_19 PLANNUMMER: 100 MASSTAB: 1:100, 1:500
--	--

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

LEGENDE

ALTEINW.	ANMERKUNGEN
ABRUCH	
WÄLDERWEK	
ERBAUERWEK	
HOLZREISUNG	
TRAMPETTIN	

ALLOZIERUNGSDATEN

PARZELLEN-NR.: 30
 EZ: 10

ANMERKUNGEN

4

© Dieser Plan ist urheberrechtlich geschützt und darf nicht ohne Einverständnis des Verfassers ververvielt, bearbeitet oder in Dritte weitergegeben werden.
 Bitte beachten Sie unsere Vervielfältigungsrichtlinien.
 Dieser Einreichplan stellt nur den bestmöglichen Baustand dar und ist nicht als Baubestätigung oder Präsentation, Materialliste oder ähnliches zu verwenden.
 WBS-Nr.: 3917 7105 (0-20/20)

Objektbeschreibung

Die Möglichkeit, sich selbst versorgen zu können, ist ein Grundbedürfnis des Menschen.

Kernsanierter, behindertengerechter/ rollstuhlgerechter Vierkanter mit 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/Wandergebiet mit Anbindung das Wanderreitnetz. Kilometerweit reiten, ohne eine Straße zu queren - das ist doch ein Traum Vieler!

Eventuell könnte auch ein Fischteich gepachtet werden.

Autarkes Leben ist mehr als nur ein Trend – es ist vielmehr eine Lebensweise, die auf Selbstversorgung basiert.

Die Vorteile des autarken Lebens:

Unabhängigkeit von externen Energieversorgern

Bewussterer Umgang mit Ressourcen

Mehr Selbstbestimmung und Freiheit im Alltag

Reduzierter ökologischer Fußabdruck

Fähigkeit, Krisen und Versorgungsengpässe besser zu bewältigen

Stärkere Verbindung zur Natur und Umwelt

Förderung von nachhaltigen und umweltfreundlichen Praktiken und Erhöhung der Lebensmittelunabhängigkeit und -sicherheit

Eigene Lebensmittel anbauen: Beginnen Sie mit dem Anbau eigener Lebensmittel, wie Gemüse und Obst in Ihrem Garten. Die Haltung von Hühnern für frische Eier kann ebenfalls

eine gute Option sein.

„Je einfacher das Leben ist, desto stressfreier ist es auch.“

Das Wohnhaus wurde komplett entkernt, saniert und modernisiert. Neue Fenster und Türen, neue Wasser und Stromleitungen, neuer Sicherungskasten, ausgebaggert, nach unten isoliert, neuer Bodenaufbau, drainagiert, neues Heizsystem mit Fußbodenheizung, Dachboden gedämmt.

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)

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

Zu gestalten ist noch der Einfahrtsbereich, sowie die Stadeln (je nach Nutzung), sowie eine PV Anlage auf den riesigen Dachflächen.

Derzeitige Nutzung: genehmigter Pferdehof.

Der knapp 80m² große Laufstall könnte aber, bedingt durch Wasser/ Strom/ und Starkstromanschluß auch für alle anderen Zwecke und Wünsche genutzt werden.

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 direkte 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.

Der Hof kann auch komplett ausgestattet übergeben werden, dann beträgt der Kaufpreis 565.000.-.

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.