

## **Landhaus mit großzügigen Nebengebäuden und schönem Garten**



**s REAL**  
Immobilien

**Objektnummer: 960/69547**

**Eine Immobilie von s REAL**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3822 Karlstein an der Thaya
<b>Baujahr:</b>	1956
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	4
<b>Garten:</b>	588,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>G</b> 364,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>G</b> 4,23
<b>Kaufpreis:</b>	129.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Heiko Mlejnek

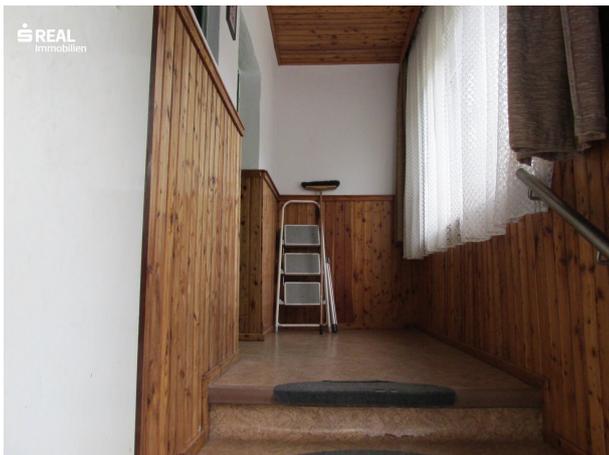
s REAL - Zwettl  
Sparkassenplatz 1/1/1  
3910 Zwettl

T +43 (0)5 0100 - 26234  
H +43 664 78040849







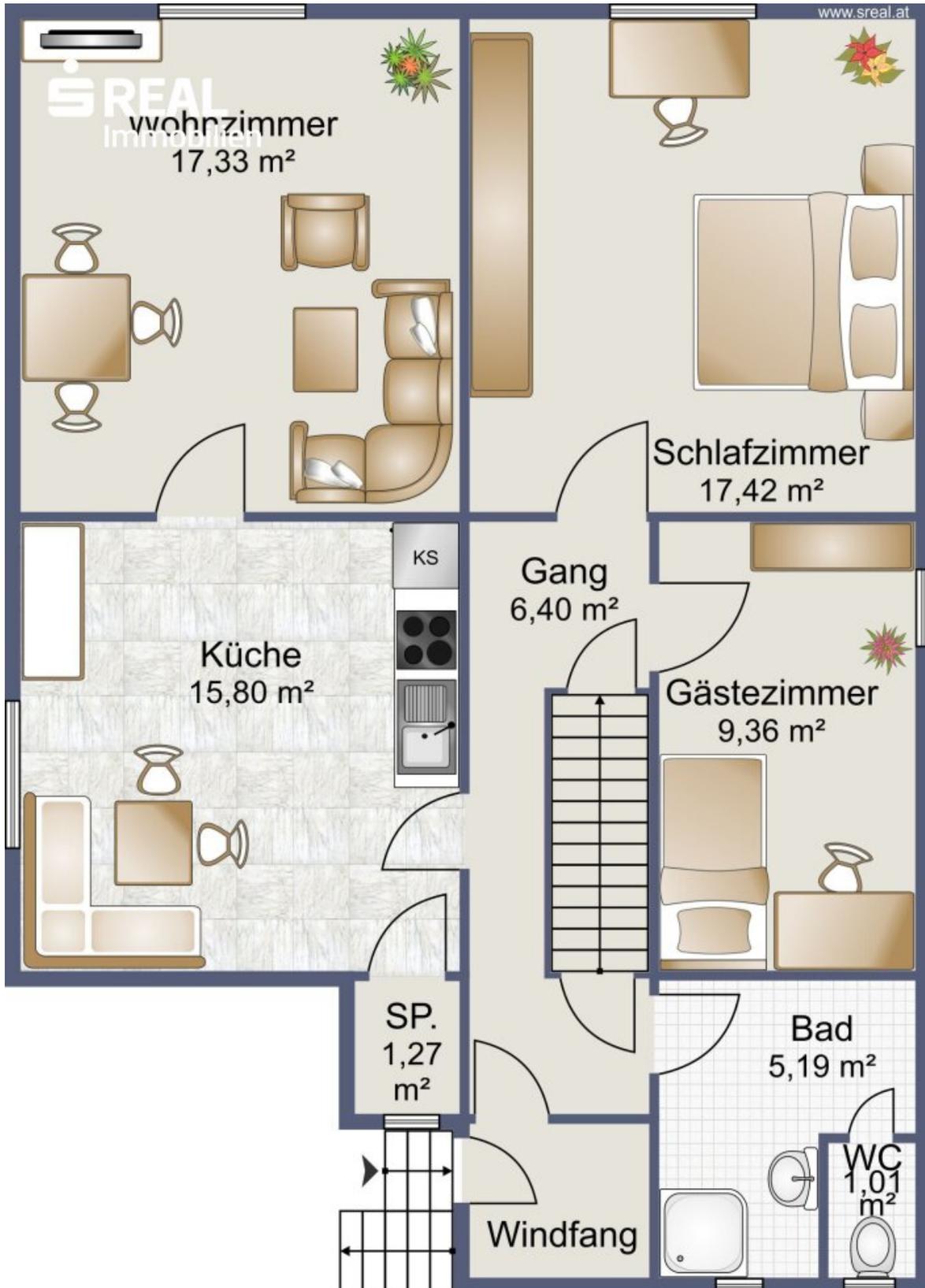




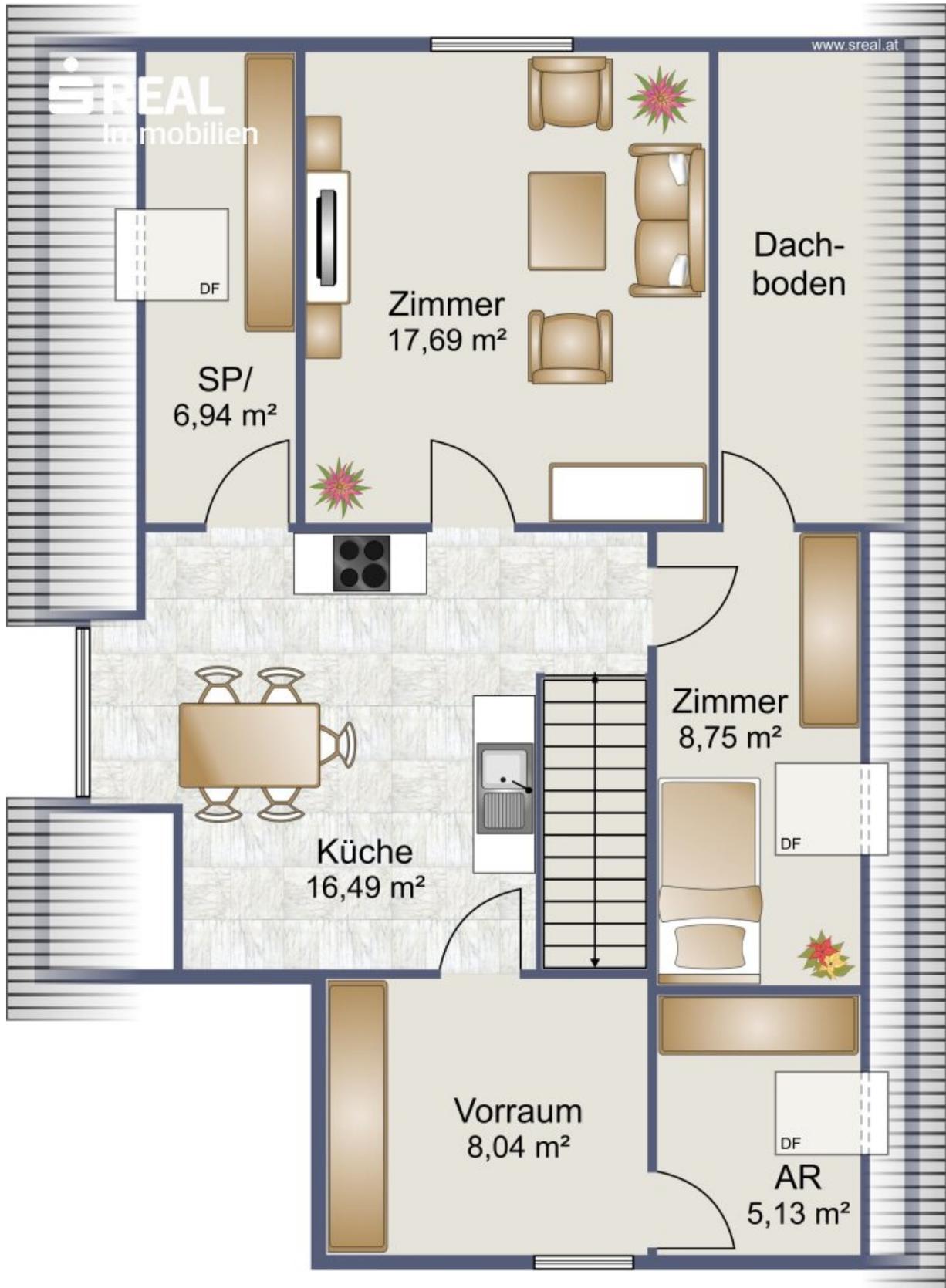




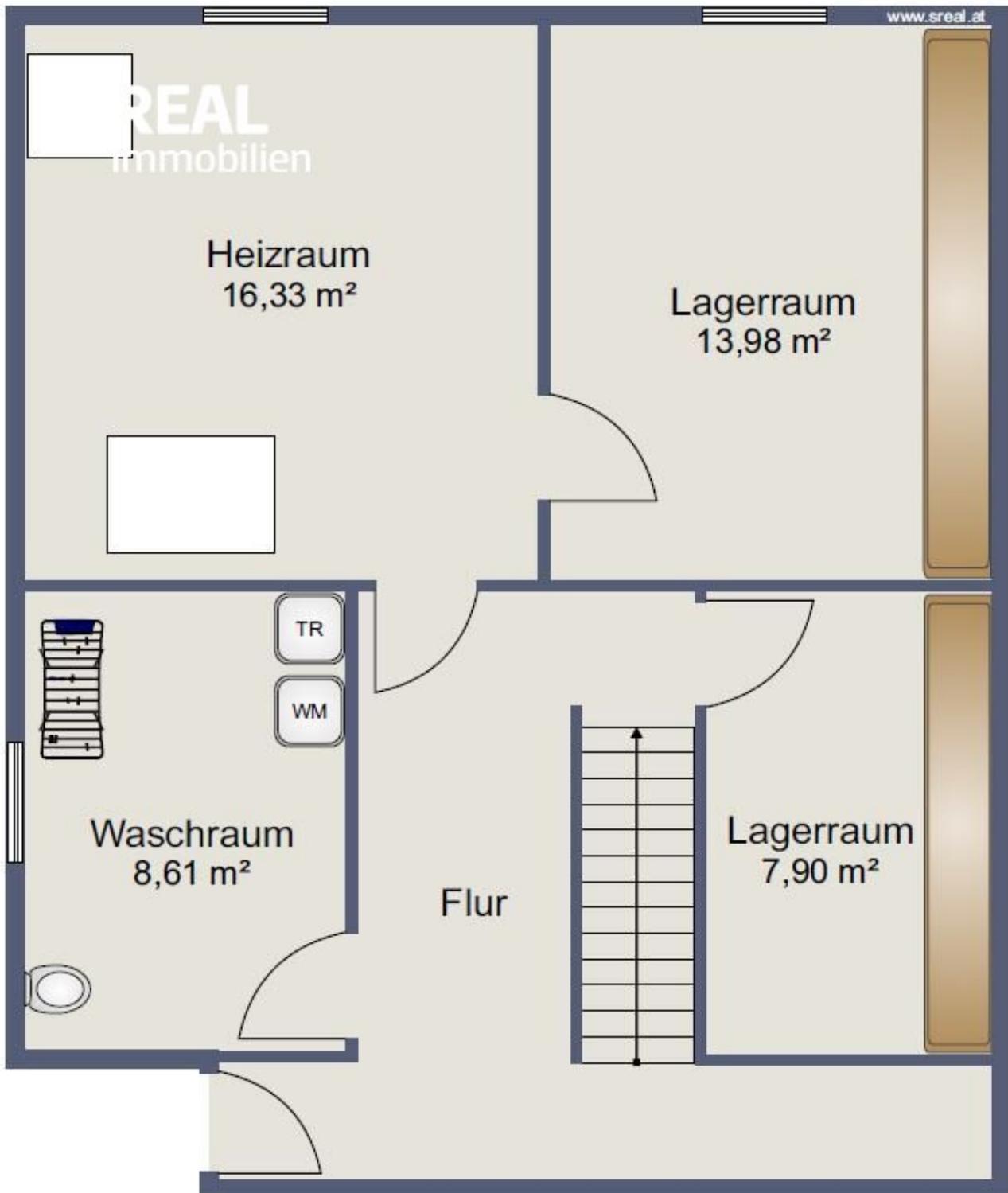




Skizze Erdgeschoss



Skizze Obergeschoss



Skizze Kellergeschoss

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Karlstein an der Thaya. Diese schöne Immobilie bietet Ihnen auf mehreren Etagen, alles was Sie sich wünschen können - ein geräumiges Haus mit mehreren Zimmern, einem schönen Garten, zwei Nebengebäuden und einem Ausblick auf die Stadt und die umliegende Landschaft. Auf einer großzügigen Grundstücksfläche von rd. 765 m<sup>2</sup> bietet diese Liegenschaft genügend Platz für Sie und Ihre Familie. Der gut konzipierte Grundriss sorgt für ein helles und einladendes Ambiente und lässt viel Spielraum für Ihre persönliche Gestaltung.

Der Garten ist der perfekte Ort, um die warmen Sommerabende zu genießen oder um Ihre grünen Daumenfertigkeiten auszuleben. Hier können Sie sich entspannen und die Ruhe der Natur genießen. Die gepflasterte Einfahrt bietet Ihnen ebenfalls ausreichend Platz für Ihre Fahrzeuge und die Ihrer Gäste. Ein großes Highlight dieser Liegenschaft sind die beiden Nebengebäude, welche Sie gern individuell nutzen können. Ob als Unterstellplatz für Fahrräder und ihre Gartengeräte, Werkstatt für Hobbybastler oder auch Lagerraum für Ihre Gartenmöbel.

### Die Liegenschaft teilt sich auf in:

- Wohnhaus mit Kellergeschoss, Erdgeschoss und Obergeschoss/Mansarde
- gepflasterter Einfahrt
- Vorgarten
- Garten
- 2 Nebengebäude

### Das Kellergeschoss (ca. 58 m<sup>2</sup>) unterteilt sich in:

- Kellerflur mit Ausgang zum Erdgeschoss
- Waschraum

- Heizraum
- 2 Lagerräume

**Das Erdgeschoss (ca. 75 m<sup>2</sup>) unterteilt sich in:**

- Windfang
- Badezimmer mit Dusche und direktem Zugang zum WC
- Gang mit Aufgang vom Kellergeschoss sowie Aufgang zum Obergeschoss
- Küche mit Fußbodenheizung
- Speis
- Wohnzimmer mit Fußbodenheizung
- Schlafzimmer
- Gästezimmer

**Das Obergeschoss/Mansarde (ca. 70 m<sup>2</sup>) unterteilt sich in:**

- Vorraum mit Treppenabgang zum Erdgeschoss
- 2 Mansardenzimmer (nicht als Wohnraum bewilligt)
- Dachboden (nicht als Wohnraum bewilligt)

### Sanierungen 2009:

- Einbau Fußbodenheizung in der Küche im Erdgeschoss
- Einbau Fußbodenheizung im Wohnzimmer im Erdgeschoss
- Wasserleitung wurde neu zum Haus verlegt und ebenfalls in die Küche vom EG und in das OG
- Mischwasserkanal wurde neu verlegt
- Pflasterung in der Einfahrt neu gemacht

Beheizt wird das Gebäude durch eine zentrale Hybridheizung (umschaltbar zwischen Gastherme und feste Brennstoffe). Die Warmwasseraufbereitung erfolgt ebenfalls über die Zentralheizung. Die Liegenschaft ist an das öffentliche Wasser- und Kanalnetz angeschlossen. Der Glasfaserausbau schreitet auch in dieser Gemeinde voran, da die Glasfaserleerverrohrung bereits bei der Grundstücksgrenze liegt.

Überzeugt? Dann zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um sich selbst von dieser traumhaften Immobilie zu überzeugen. Wir freuen uns darauf, Ihnen Ihr neues Zuhause zeigen zu dürfen und Ihnen dabei zu helfen, Ihren Wohntraum zu verwirklichen.

Besichtigungen des Objekts können nach gemeinsamer Absprache von Montag bis Freitag stattfinden.

Hier geht´s zum 360°

Rundgang: <https://app.immoviewer.com/portal/tour/3096216?accessKey=67be>

Viele weitere Rundgänge sowie alle neuen s REAL Immobilienangebote finden Sie auf [www.sreal.at](http://www.sreal.at).

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, welche uns von den Eigentümern zur Verfügung gestellt wurden.

**Kauf und Finanzierung aus einer Hand - nutzen Sie die Synergien der Erste Bank & Sparkassen-Unternehmensgruppe. Gerne arrangieren wir für Sie ein unverbindliches Finanzierungsgespräch mit den Finanzierungsspezialisten der Erste Bank & Sparkasse.**

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <8.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <7.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <7.500m

Bäckerei <500m

#### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <6.500m

Polizei <7.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Flughafen <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap





## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.