

## Entzückendes Haus aus dem 17. Jhdt. im ehemaligen Klosterhof



Außenansicht

**Objektnummer: 4627**

**Eine Immobilie von Immobilien 86 KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Mehrfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3552 Lengenfeld
<b>Baujahr:</b>	1700
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	130,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	137,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Kaufpreis:</b>	140.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	79,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Claudia Friesinger**

Immobilien86 KG  
Rudolfstraße 4  
3430 Tulln

H +436641435340





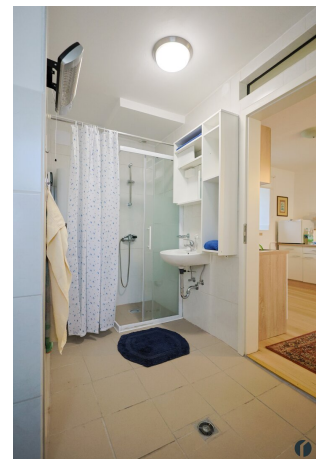


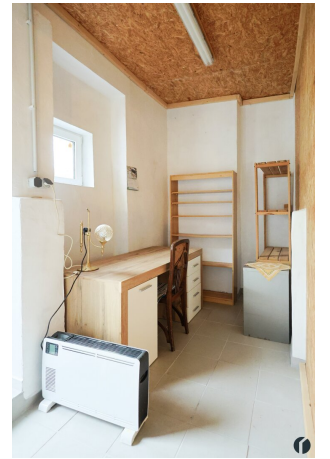




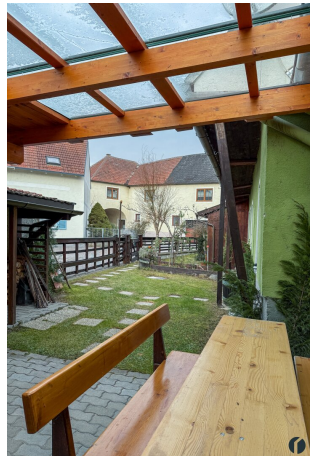






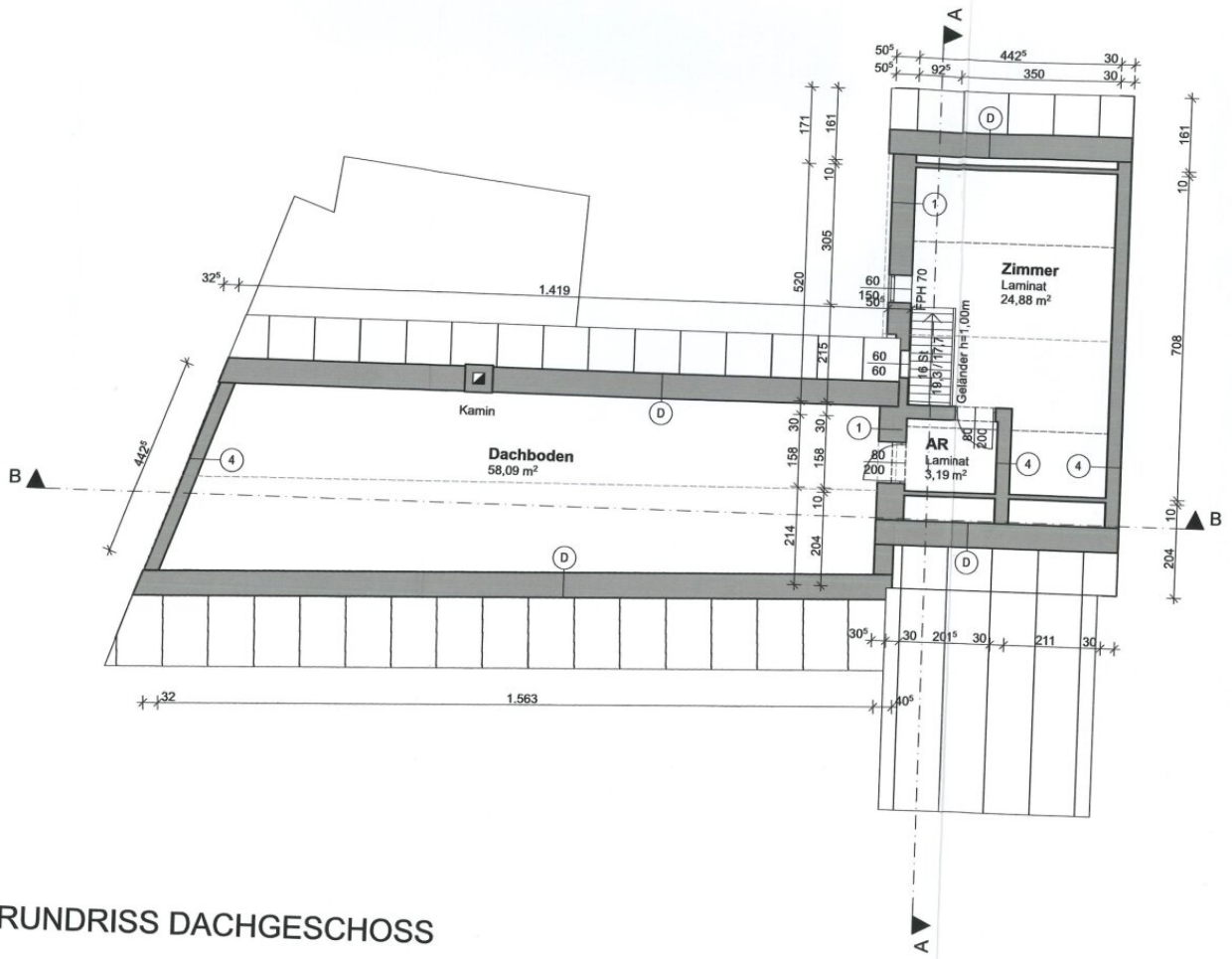






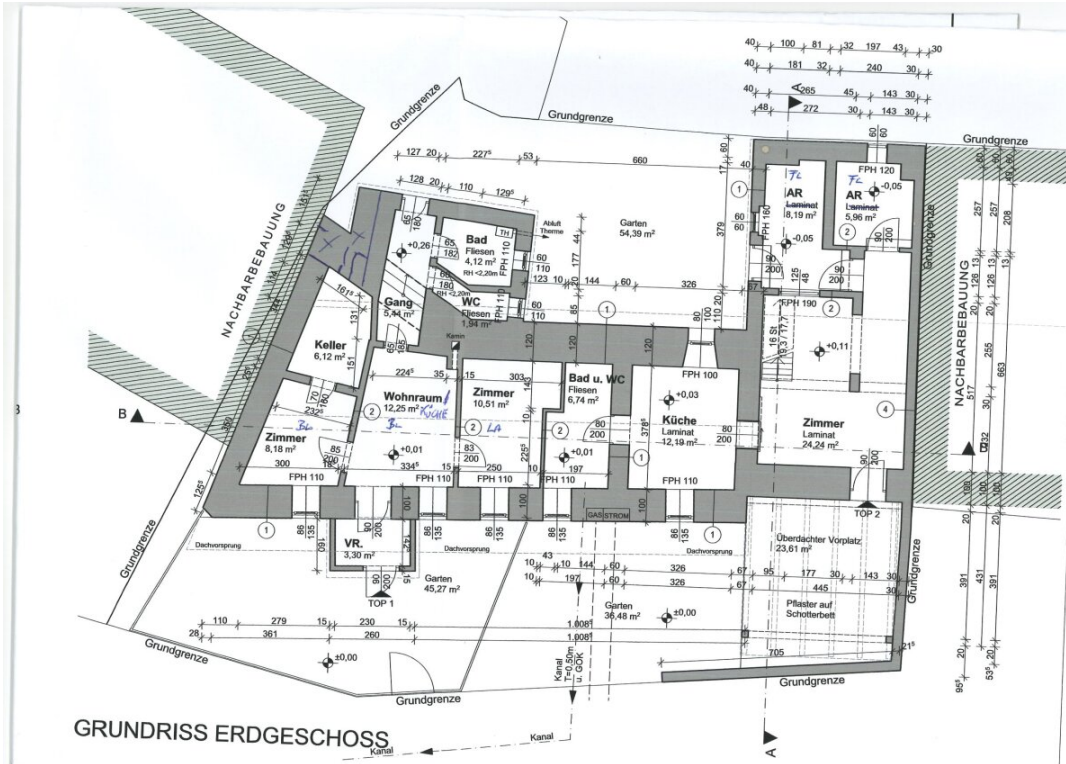






GRUNDRISS DACHGESCHOSS





GRUNDRISS ERDGESCHOSS

in  
A-3552 Lengfeld, Klosterhof 8; Gst.Nr  
EIGENTÜMER:  
Herbert Pichlmayr  
Klosterhof 8, Lengfeld  
Anna Pichlmayr  
Klosterhof 8, Lengfeld

BAUFÜHRER:  
Baumeister Schenk GesmbH  
Flötzersteig 237  
A-1140 Wien  
Tel.: +43 1 911 36 44  
info@baumeisterschenk.at www.baumeisterschenk.at



BAUBEHÖRDE:

PLANINHALT:  
GRUNDRISS, SCHNITTE

MAßSTAB: 1:100 | GEZ.: LG | DATUM:







PARIE:

# BESTANDSPLAN

eines Zweifamilienhauses

in  
A-3552 Lengendorf, Klosterhof 8; Gst.Nr.: .19/6, EZ: 205, KG.: Lengendorf

**EIGENTÜMER:**

Herbert Pichlmayr  
Klosterhof 8, Lengendorf  
Anna Pichlmayr  
Klosterhof 8, Lengendorf

**BAUWERBER:**

**BAUFUEHRER:**

Baumeister Schenk GesmbH  
Flötzersteig 237  
A-1140 Wien  
Tel : +43 1 911 36 44  
office@baumeister-schenk.at www.baumeister-schenk.at



Baumeister Schenk GesmbH  
1140 Wien, Flötzersteig 237  
Tel : 01 911 36 44  
E-Mail : office@baumeister-schenk.at  
Web : www.baumeister-schenk.at



**PLANVERFASSER:**

Baumeister Schenk GesmbH  
Flötzersteig 237  
A-1140 Wien  
Tel : +43 1 911 36 44  
office@baumeister-schenk.at www.baumeister-schenk.at



Baumeister Schenk GesmbH  
1140 Wien, Flötzersteig 237  
Tel : 01 911 36 44  
E-Mail : office@baumeister-schenk.at  
Web : www.baumeister-schenk.at



**BAUBEHÖRDE:**

**PLANINHALT:**

GRUNDRISSE, SCHNITTE, ANSICHTEN, LAGEPLAN

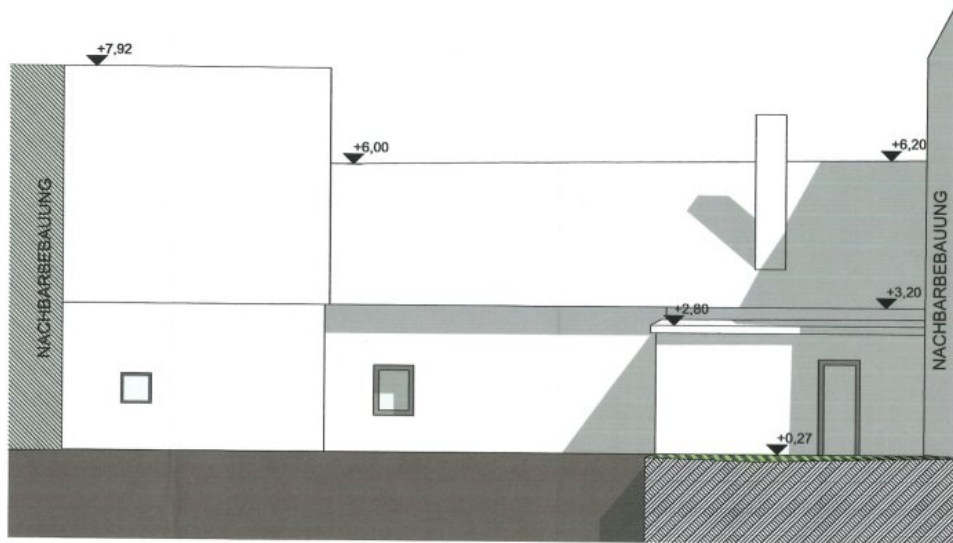
MABSTAB: 1:100 | GEZ.: LG | DATUM: 16.12.2019 | PLNR: 19-00089\_KLOS8\_EPOC



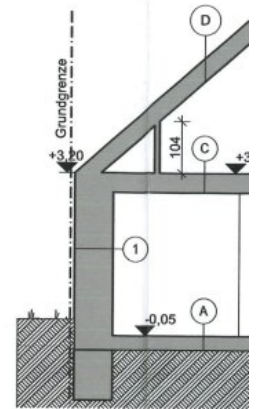
## LAGEPLAN M1:500

Die Raumhöhen im gesamten Gebäude sind, sofern nicht anders beschrieben < 2,50m.

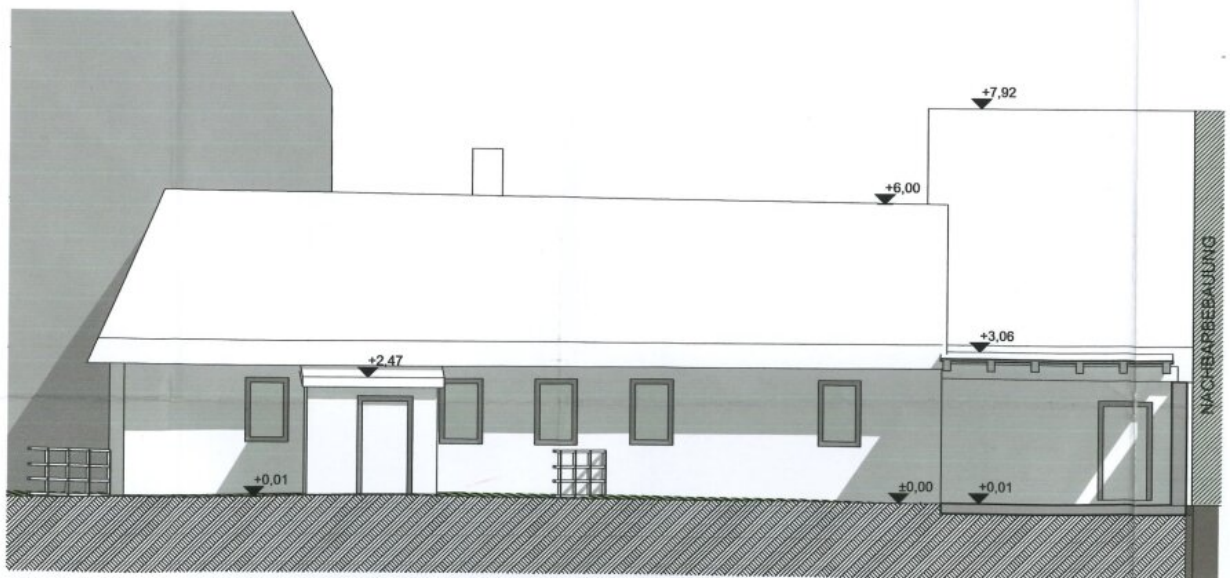




NORD-OST ANSICHT

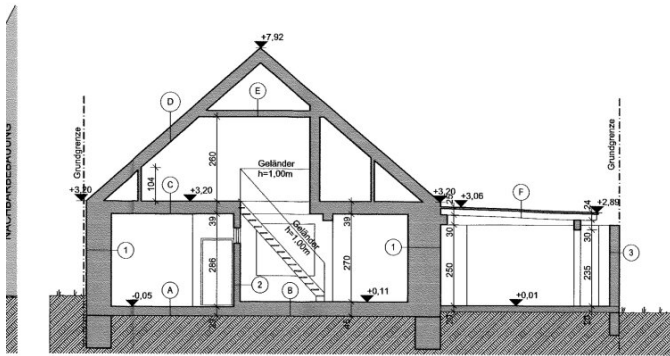


SCHNITT A-A



SÜD-WEST ANSICHT





SCHNITT A-A

**Aufbauten:**

- 1 - Steinwand**  
2,00cm KZM-Putz  
40-120cm Steinwand  
2,00cm KZM-Putz
- 2 - Innenwand**  
2,00cm KZM-Putz  
Ziegelmauerwerk  
2,00cm KZM-Putz
- 3 - Ziegelmauer Grundgrenze**  
2,00cm Putz  
30,00cm Ziegelmauerwerk
- 4 - Trennwand Grundgrenze**  
2,00cm Innenputz  
30,00cm Hochlochziegelmauerwerk

- A - Bodenplatte**  
2,00cm Belag  
7,00cm Estrich  
PE-Folie  
3,00cm Trittschalldämmung  
Abdichtung  
15,00cm U-Beton  
Rollierung

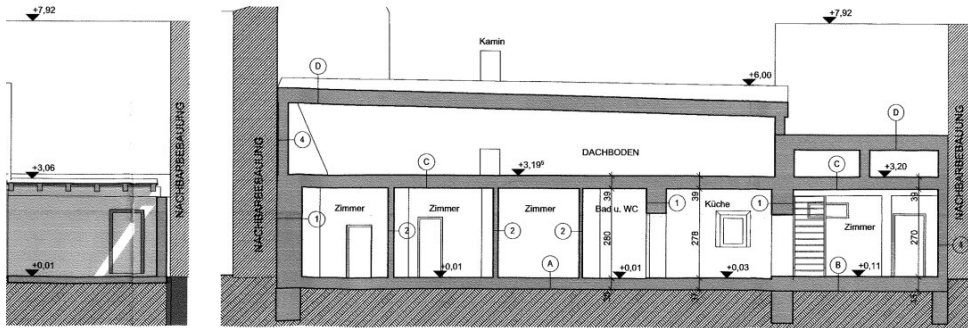
- B - Bodenplatte**  
2,00cm Belag  
7,00cm Estrich  
PE-Folie  
3,00cm Trittschalldämmung  
Abdichtung  
25,00cm U-Beton  
Rollierung

- C - Trandecke**  
2,40cm Holzschalung  
20,00cm Holzträhme  
2,40cm Holzschalung  
1,50cm Innenputz

- D - Steildach**  
Dachdeckung (Ziegel)  
3,00cm Lattung  
5,00cm Konterlattung  
Unterdeckbahn  
2,40cm Holzschalung  
20,00cm Sparren

- E - Zangendecke**  
20,00cm Zangenpaare  
2,40cm Holzschalung

- F - Vordach**  
2,00cm ESG-Glasdach  
Holzunterkonstruktion (Sparren)



SCHNITT B-B



## Objektbeschreibung

Dieses entzückende, gepflegte Haus im Waldviertel nur 12 Autominuten von Krems entfernt, können sie erwerben.

Es handelt sich um ein ursprüngliches Haus aus dem 17. Jhdt., das Teil des Klosters war und erhalten und ausgebaut wurde. Eine weitere Besonderheit ist, dass die Liegenschaft über zwei voneinander unabhängigen Wohneinheiten verfügt. Dies ermöglicht Ihnen unzählige Nutzungsmöglichkeiten, ob für 2 Familien oder Generationen, für Wohnen und Arbeiten unter einem Dach, Ferienwohnungen, zum Vermieten... vieles ist hier denkbar.

Links liegt der ältere Teil (Wohneinheit 1) mit viel Charme und 3 Zimmern auf ca. 52m<sup>2</sup> Nutzfläche. Diese Wohnung erinnert uns an die eigene Großmutter, die am Herd köstliche Speisen kocht. Hier gibt es ihn auch noch tatsächlich, den klassischen Oma-Ofen, den man mit Holz heizt, aber auch moderne Küchengeräte. Rechts von der Küche befindet sich das Schlafzimmer und links geht man durch ein Kabinett zum Abstellraum. Ein Gang hinter der Küche führt zum Badezimmer (mit Badewanne und Waschmaschinen Anschluss) und WC. Am Ende des Ganges befindet sich ein eine Tür, die in den hinteren Garten führt. Geheizt wird hier mit einer Gaszentralheizung mit Radiatoren.

Die rechte Seite des Hauses (Wohneinheit 2) beherbergte früher die Stallungen. Hier wurde alles erneuert und zu einer gemütlichen Wohnung mit 2 Zimmern (Option auf 3. Zimmer) auf ca. 85m<sup>2</sup> Nutzfläche ausgebaut. Hier wird man mit einem schönen offenem Raum begrüßt, der gleich zum Verweilen einlädt. Links geht man in die Küche, und dann weiter ins Badezimmer (mit Dusche und Waschmaschinenanschluss) samt WC. Vom Vorraum aus führt eine Treppe ins ausgebaute Dachgeschoss, wo man sich zum Entspannen und auch zum Schlafen und zurückziehen kann. Hier gibt es auch noch einen begehbaren Schrank. Im Erdgeschoß befinden sich im hinteren Teil 2 Abstellräume, die nur durch eine Holzwand miteinander verbunden sind und bei Bedarf zu einem weiteren Zimmer zusammengelegt werden. Einer der Räume verfügt über einen Ausgang in den hinteren Garten, durch den die beiden Wohneinheiten hinter dem Haus verbunden sind. Dieser Teil des Hauses wird mit Elektro- und Infrarot Heizkörpern beheizt.

Vor dem Haus gibt es einen gemütlichen, überdachten Sitzplatz, einen Schuppen und ein Holzlager.

Die Liegenschaft wird samt Inventar verkauft, nur einige Bilder und persönliche Gegenstände werden noch entfernt. Sehr gerne zeigen wir ihnen diese ganz besonders charmante Immobilie persönlich.

### Technische Details.:

- 2020 Wohneinheit 2 Küche erneuert

- 2019 Wohneinheit 2 Elektroleitungen gemacht
- 2015 Wohneinheit 2 komplett erneuert und das Dach neu gemacht
- 2005 Wohneinheit 2 Wasserleitungen erneuert

Der Energieausweis wurde bereits beauftragt und wird in Kürze zur Verfügung stehen.

Hinweis: Die Angaben zu dieser Immobilie sind ohne Gewähr. Auf Grund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer ersuchen wir Sie um Verständnis, dass wir nur Anfragen mit vollständiger Anschrift und Telefonnummer bearbeiten können, sowie keine Auskünfte betreffend Objektunterlagen und der genauen Liegenschaftsadresse erteilen können.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
 Apotheke <5.500m  
 Klinik <6.500m  
 Krankenhaus <7.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
 Kindergarten <500m  
 Universität <7.000m  
 Höhere Schule <7.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
 Bäckerei <2.500m  
 Einkaufszentrum <6.500m

#### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
 Bank <1.000m  
 Post <3.000m

Polizei <6.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <6.500m

Autobahnanschluss <6.500m

Flughafen <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap