

## Architektenvilla mit großzügigem Garten im Waldviertel



**Objektnummer: 960/58036**  
**Eine Immobilie von s REAL**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3900 Schwarzenau
<b>Baujahr:</b>	1939
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Zimmer:</b>	12
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	3
<b>Garten:</b>	2.433,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	125,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>G</b> 397,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>F</b> 3,61
<b>Kaufpreis:</b>	417.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Hans-Peter Zottl**

s REAL - Zwettl









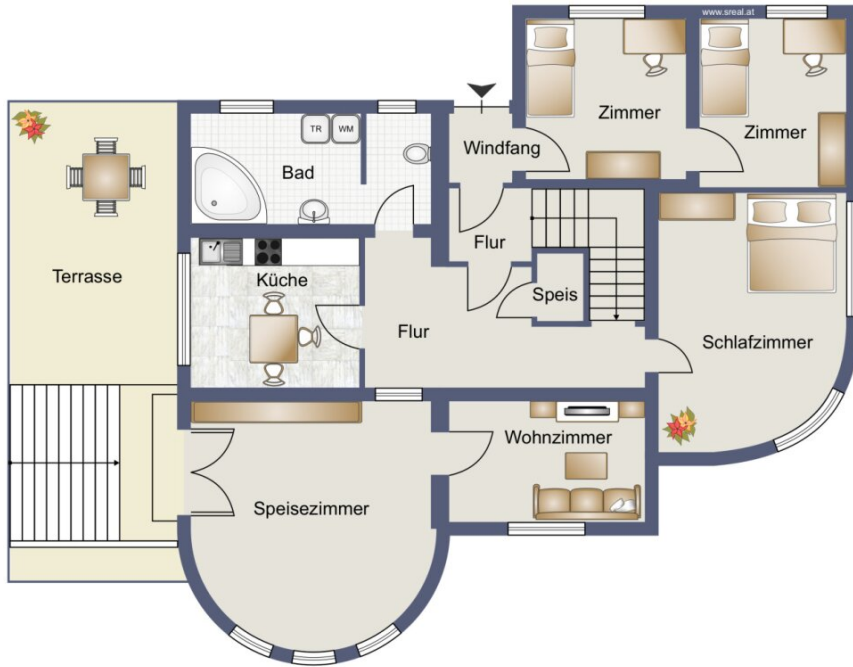








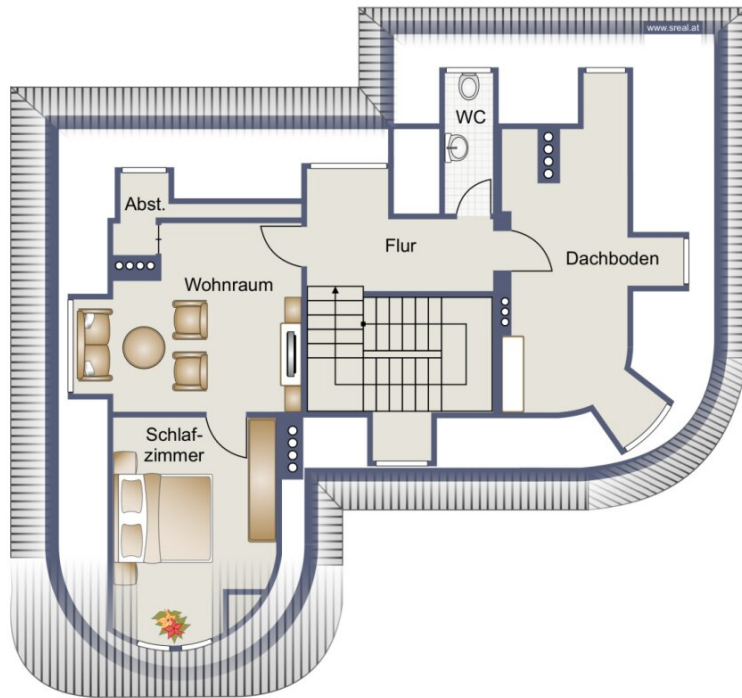




Skizze Erdgeschoss



Skizze Obergeschoss



Skizze Dachgeschoss



Skizze Kellergeschoss

## Objektbeschreibung

Dieses Altbaujuwel im Herzen vom Waldviertel, in der schönen Marktgemeinde Schwarzenau, imponiert mit seiner einzigartigen architektonischen Bauweise und dem beachtlich großen Garten auf einem rund 1.671 m<sup>2</sup> Grundstück in schöner Siedlungslage. Hier ist ein erstklassiges und komfortables Wohngefühl auch mit großer Familie garantiert. Drei weitere Grundstücke, unmittelbar angrenzend bzw. gegenüber mit 959 m<sup>2</sup> Grundfläche gehören ebenfalls zur Liegenschaft.

Die traumhafte Villa wurde in massiver Bauweise errichtet und befindet sich mit Einbeziehung einiger Sanierungsarbeiten und Verbesserungen in einem dem Alter entsprechend, guten Zustand.

Diese tolle Liegenschaft umfasst den großzügigen, komplett umzäunten Garten mit schönem Altbaumbestand, einer geräumigen Garage mit einer Wasserzisterne und einem Dachabstellraum. Das komplett unterkellerte mehrstöckige Wohnhaus mit ehemaliger Arztpraxis und Polizeistation bietet auf drei Etagen und Keller genug Platz für viele verschiedene Nutzungsmöglichkeiten, wie eine Kanzlei, Praxis oder Generationenwohnen mit Home-Office in exklusivem Ambiente.

Insgesamt bietet die Villa auf ca. 394 m<sup>2</sup> Nutzfläche folgende Raumaufteilung:

Kellergeschoss (ca. 125 m<sup>2</sup>): Vier großzügige Räume mit einem Ausgang zum Garten, Flur, Werkstatt, Waschküche und Heizraum.

Hochparterre (ca. 125 m<sup>2</sup>): Vorraum, Diele, Speis, zwei Zimmer, Badezimmer mit Eckbadewanne und WC, Einbauküche, Speisezimmer mit Zusatzofen und Ausgang zur Terrasse (ca. 31 m<sup>2</sup>), Wohnzimmer und Schlafzimmer.

Obergeschoss (ca. 110 m<sup>2</sup>): Vorraum, WC, Badezimmer mit Dusche, Ankleideraum, zwei Schlafzimmer mit Ausgang zum Balkon mit tollem Ausblick (ca. 11 m<sup>2</sup>) und zwei Wohnzimmer.

Dachgeschoss (ca. 34 m<sup>2</sup>): Dachboden, Wohnraum und ein Schlafzimmer

Die letzten Sanierungen (doppelt verglaste Kunststofffenster, teilweise neue Türen, Terrasse, Dach, Vollholzböden, Zaun, Kachelofenumbau und SAT-Anlage) fanden zwischen 2008 und 2015 statt. Die Villa wird vollmöbliert übergeben, hier findet man zahlreiche originale Stilelemente mit Liebe zum Detail.

Beheizt wird das Haus über eine Ölzentralheizung (Unterirdischer Tank im Garten für 7.000 Liter), optional gibt es einen Holzofen und Erdgasanschluss.

Eine einzigartige Liegenschaft mit viel Platz. Das Leben kann so einfach sein: Entspannen,

Wohlfühlen, Arbeiten, genügend Platz für Kinder, Arbeit und Gäste - Ihren Gestaltungsmöglichkeiten sind keine Grenzen gesetzt. Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann überzeugen Sie sich vor Ort von dieser TOP-Immobilie!

Machen Sie sich selbst ein Bild!

Hier geht's zum 360° Rundgang:

<https://app.immoviewer.com/portal/tour/2246234?accessKey=60d3>

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Krankenhaus <7.000m

Apotheke <7.500m

Klinik <8.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <3.500m

Kindergarten <3.500m

Höhere Schule <2.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <8.000m

#### **Sonstige**

Bank <500m

Polizei <500m

Geldautomat <4.000m

Post <4.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

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.