

## **Idyllisches, seniorenrechtliches Landhaus mit Nebengebäude und Garten**



**Objektnummer: 960/70853**

**Eine Immobilie von s REAL Immobilienvermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3820 Raabs an der Thaya
<b>Baujahr:</b>	1987
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Nutzfläche:</b>	85,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	3
<b>Garten:</b>	628,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	85,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>F</b> 241,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,01
<b>Kaufpreis:</b>	179.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Heiko Mlejnek**

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

























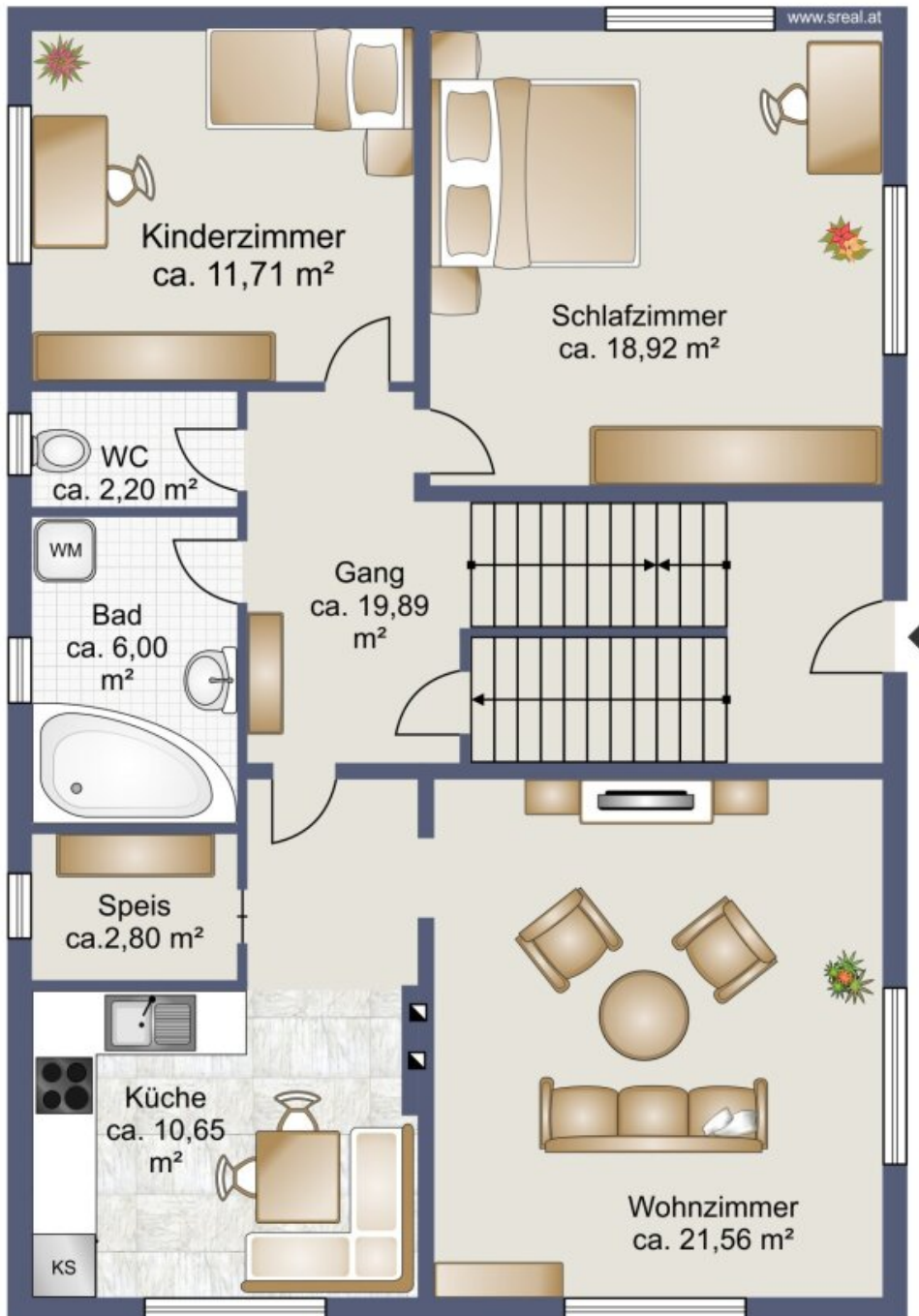






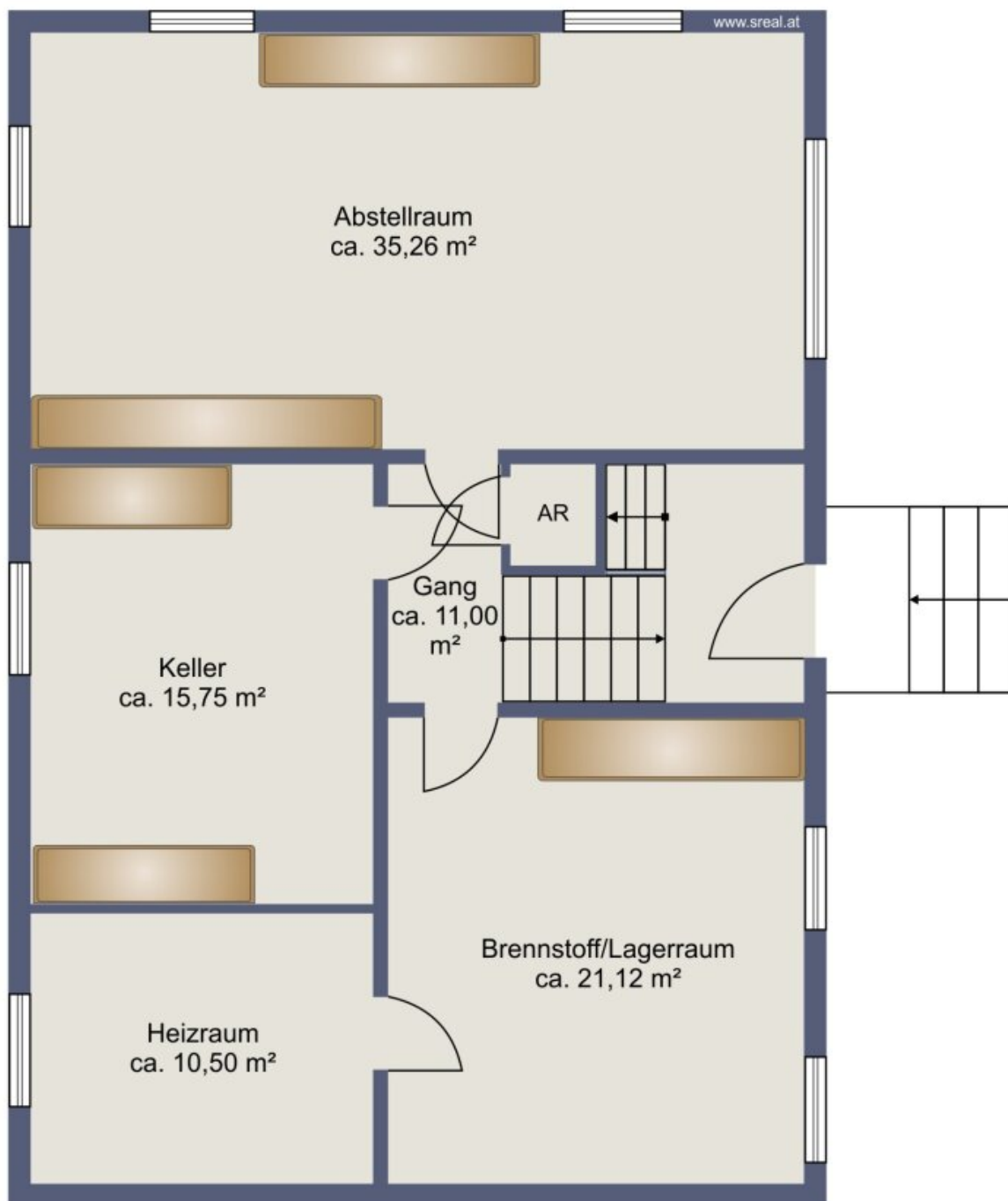






Skizze Erdgeschoss





Skizze Kellergeschoss



## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in der kleinen Ortschaft Rossa. Diese gepflegte Immobilie bietet Ihnen nicht nur ein komfortables Zuhause, sondern auch eine erstklassige Lage und einen schönen Ausblick. Auf einer großzügigen Grundstücksfläche von 775 m<sup>2</sup> ist dieses Haus perfekt für Familien oder Paare, die viel Platz suchen. Der Grundriss ist optimal gestaltet und bietet Ihnen vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten für Ihre individuellen Bedürfnisse. Das Haus ist in einem gepflegten Zustand und sofort bezugsbereit. Sie müssen sich also keine Gedanken über aufwendige Renovierungsarbeiten machen. Ebenso ist diese Haus auch aufgrund des vorhandenen Glasfaseranschlusses bestens für Home-Office-Möglichkeit gerüstet.

Ein weiteres Highlight dieser Immobilie ist die bereits asphaltierte Abstellfläche für Ihre KFZ-Fahrzeuge. Der angrenzende Garten lädt zum Entspannen und Genießen ein. Hier können Sie Ihre Freizeit im Grünen verbringen und entspannte Grillabende mit Freunden und der Familie genießen. Dieses schöne Landhaus ist geeignet für jüngere sowie ältere Familien, da es bereits mit einem seniorenrechtlichen elektrischen Treppenlift ausgestattet ist. Nicht nur das Haus selbst, sondern auch die Lage dieser Immobilie ist unschlagbar. Sie haben einen freien Blick über die malerische Landschaft und der Grünblick auf die umliegenden Wiesen und Felder runden das Gesamtbild ab. Hier können Sie die Natur in vollen Zügen genießen und zur Ruhe kommen.

Diese Liegenschaft liegt nahe der zugehörigen Stadtgemeinde Raabs an der Thaya und der Gemeinde Karlstein an der Thaya. In diesen beiden Ortschaften finden Sie Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen, Banken, Ärzte und Restaurants. Die Stadt Raabs an der Thaya bietet Ihnen ein vielfältiges Freizeitangebot, zum Beispiel mit Tennisplätzen, dem idyllischen Thayatal sowie einem Hallenbad für Jung und Alt.

### **Die Liegenschaft teilt sich auf in:**

- asphaltierte Privatzufahrt
- asphaltierter Parkplatz
- Nebengebäude (Der Gemeinde liegen hierzu keine Unterlagen im Bauakt auf.)
- Wohnhaus (KG, EG, OG)
- Garten

### **Das Kellergeschoss des Wohnhauses (ca. 85 m<sup>2</sup>) unterteilt sich in:**

- Abstellraum (direkter Durchgang vom Keller)
- Lagerraum
- Nischenraum unter der Treppe mit Hauswasserwerk
- Brennstoff Lagerraum
- Heizraum

- Flur mit Aufgang zum Erdgeschoss

### **Das Erdgeschoss des Wohnhauses (ca. 85 m<sup>2</sup> Nutzfläche) unterteilt sich in:**

- Flur mit Abgang zum Kellergeschoss und Aufgang zum Obergeschoss
- Wohnzimmer
- Schlafzimmer
- Küche mit separater Speis
- Badezimmer
- WC
- Kinderzimmer

### **Das Obergeschoss des Wohnhauses besteht aus einem Raum mit bereits verlegter Trittschalldämmung.**

### **Letzte Maßnahmen und Sanierungen:**

- 2019: Neue Pelletsheizung mit neuem Pelletsspeicher (ca. 6 Tonnen)
- 2019: Edelstahlrohr in Kamin eingezogen und Abluftverblechung angebracht
- 2020: Installation seniorengerechter Treppenlift vom Kellergeschoss in das Erdgeschoss
- 2020: Einleitung Glasfaser
- 2020: Leerverrohrung für öffentliches Wasser bereits gelegt.

### **Gebäudeinfrastruktur:**

Beheizt wird das Gebäude über eine zentrale Pelletsheizung mit Pelletsspeicher (ca. 6 Tonnen). Die Warmwasseraufbereitung erfolgt ebenfalls über die Zentralheizung und zusätzlich wurden drei Solarpaneele auf dem Dach angebracht. Die gesamte Liegenschaft ist an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen. Die Trinkwasserversorgung erfolgt über den hauseigenen Brunnen mit einer Tiefe von ca. 4-5 Meter. Falls ein öffentlicher Wasseranschluss in die Ortschaft gelegt wird, so wurde bereits präventiv eine Leerverrohrung vor der Asphaltierung zur Grundstücksgrenze gelegt. Glasfaser wurde bereits in das Haus eingeleitet.

Überzeugt? Dann zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um sich selbst von dieser Immobilie zu überzeugen.

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

Hier geht´s zum 360°

Rundgang: <https://app.immoviewer.com/portal/tour/3103018?accessKey=6789>

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 <4.000m

Apotheke <7.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <4.000m

Kindergarten <8.000m

#### **Nahversorgung**

Bäckerei <4.000m

Supermarkt <6.500m

#### **Sonstige**

Bank <2.500m

Geldautomat <4.000m

Polizei <7.000m

Post <3.000m

#### **Verkehr**

Bus <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap