

## **Landhaus mit umschlossenem Innenhof und Nebengebäuden (FIXPREIS)**



**Objektnummer: 960/70791**

**Eine Immobilie von s REAL Immobilienvermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3814 Ludweis-Aigen
<b>Baujahr:</b>	1930
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	3
<b>Garten:</b>	49,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>G</b> 527,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>G</b> 4,93
<b>Kaufpreis:</b>	85.000,00 €
<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

























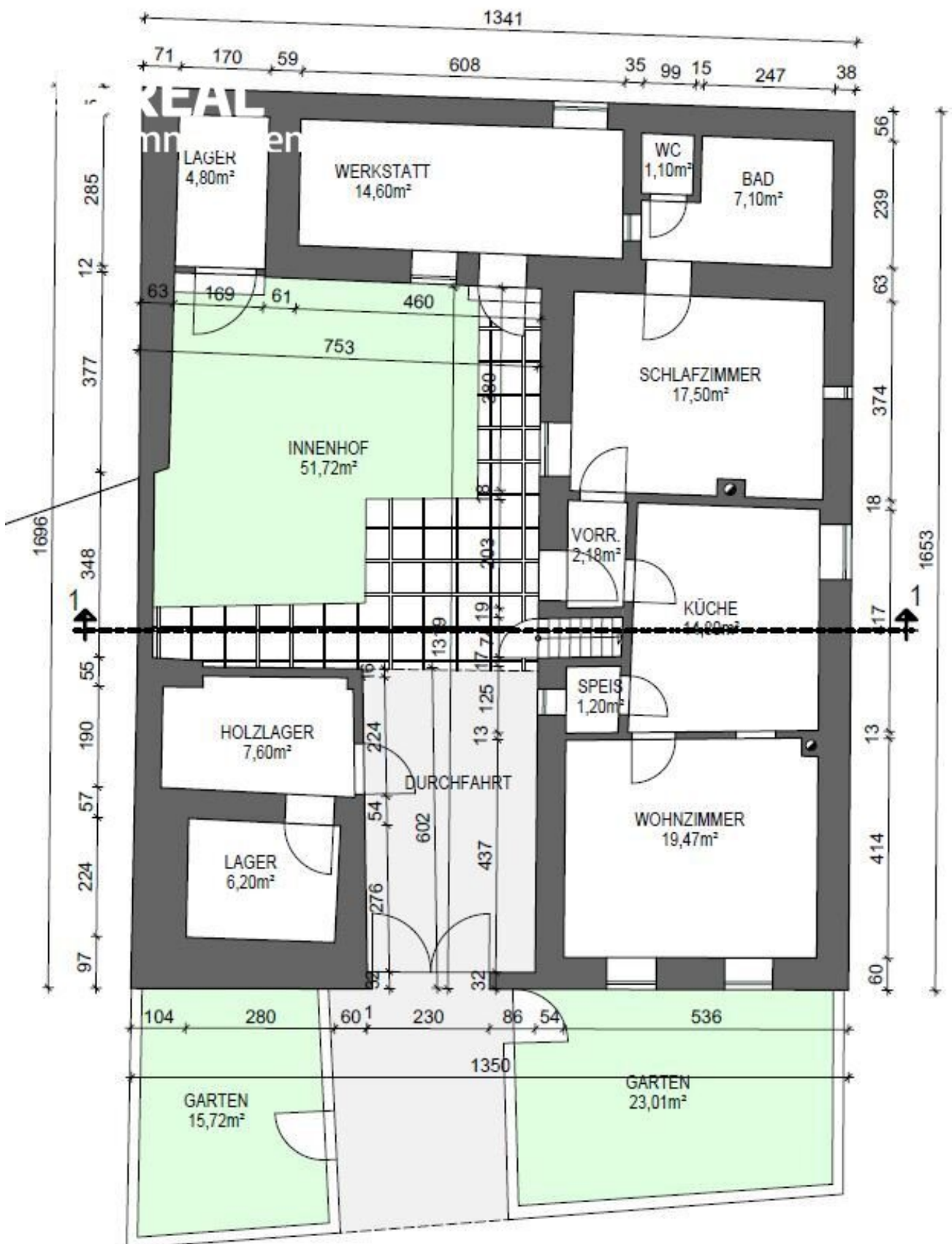












GRUNDRISS EG

## Objektbeschreibung

Willkommen im schönen Tröbings, nahe der Gemeinde Ludweis-Aigen. Hier erwartet Sie ein gepflegtes Bauernhaus mit umschlossenen Innenhof und Nebengebäude, das keine Wünsche offen lässt. Die Immobilie besticht durch ihre idyllische Lage, die Kompaktheit und die Möglichkeit den individuellen Charme einfließen zu lassen.

Der umschlossene Innenhof ist der perfekte Ort, um die warmen Sommerabende ganz privat oder im Freundeskreis bei einer gemeinsamen Grillerei genießen zu können. Hier können Sie entspannen und in Ruhe die Natur in vollen Zügen auskosten. Auch für Familien mit Kindern bietet der Garten ausreichend Platz zum Spielen und Toben. Die Einfahrt vor dem Gebäude sowie die überdachte Einfahrt im Innenbereich bieten Ihnen und Ihren Freunden ausreichend Platz die Fahrzeuge parken zu können. Zudem können Naturliebhaber die beiden Vorgärten auch als Platz für Ihre Hochbeete nutzen.

Ein großes Highlight bei dieser Liegenschaft sind die unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeiten der Nebengebäude. Ob als Werkstatt für Hobbybastler oder auch als Lagermöglichkeit für Holz und Pellets. In jedem Fall ist für ausreichend Platz gesorgt, sodass Sie sich frei entfalten können.

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

- Wohnhaus
- 2x Vorgarten
- Einfahrt außen
- Durchfahrt
- umschlossenen Innenhof
- 1. Nebengebäude
- 2. Nebengebäude
- Aufgangstreppe zum Dachboden

### **Das Erdgeschoss (ca. 53,30 m<sup>2</sup>) unterteilt sich in:**

- Vorraum
- Küche mit Holzofen
- Speis
- Wohnzimmer
- Schlafzimmer
- Badezimmer mit Dusche und Badewanne
- WC



### **Das 1. Nebengebäude (ca. 13,80 m²) unterteilt sich in:**

- Holzlager
- Lager (Hauswasserwerk)

### **Das 2. Nebengebäude (ca. 19,40 m²) unterteilt sich in:**

- Lager
- Werkstatt

### **Letzte Sanierungen:**

- 2021: Neue Einbauküche
- 2023: Reparatur Warmwasserboiler im Badezimmer
- 2024: Einbau 5L Warmwasserboiler in der Küche

Beheizt wird das Gebäude durch eine zentrale Pelletsheizung. Der Pelletsofen sorgt nicht nur für wohlige Wärme im Schlafzimmer, sondern ist ebenfalls auch wassergeführt und versorgt die Heizkörper in den umliegenden Räumen mit Wärme. Zusätzlich haben Sie auch die Möglichkeit den vorhandenen Holzofen in der Küche mit Holz zu beheizen und darauf zu kochen. Im 2. Nebengebäude ist ebenfalls ein Heizkörper angebracht worden, um dort auch für eine angenehme Grundwärme zu sorgen. Aufgrund des Baujahres und den regelmäßigen Umbau und Erweiterungen an der Elektrik liegt aktuell kein positives Elektroattest vor.

Die Warmwasseraufbereitung erfolgt im Badezimmer mittels eines Elektroboilers und in der Küche ebenfalls durch einen separaten Elektroboiler. Die Liegenschaft ist an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen. Die Trinkwasserversorgung erfolgt über den hauseigenen Brunnen. Aufgrund des Baujahres des Brunnen ist hierzu eine Brunnensanierung zu empfehlen. Der Glasfaserausbau schreitet auch in dieser Gemeinde voran, die Glasfaserleerverrohrung liegt bereits an der Grundstücksgrenze.

Überzeugt? Dann zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um sich selbst von dieser traumhaften 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/3102940?accessKey=67e0>

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 <6.000m

Apotheke <5.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <6.000m

Kindergarten <5.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <5.500m

Bäckerei <5.500m

#### **Sonstige**

Bank <5.500m

Geldautomat <5.500m

Polizei <5.500m

Post <5.500m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap