

Bauernhaus mit Charme, umschlossenem Innenhof und Nebengebäuden



Objektnummer: 960/70791

Eine Immobilie von s REAL Immobilienvermittlung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3814 Ludweis-Aigen
Baujahr:	1930
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	3
Garten:	49,00 m ²
Heizwärmebedarf:	G 527,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	G 4,93
Kaufpreis:	93.000,00 €
Provisionsangabe:	

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







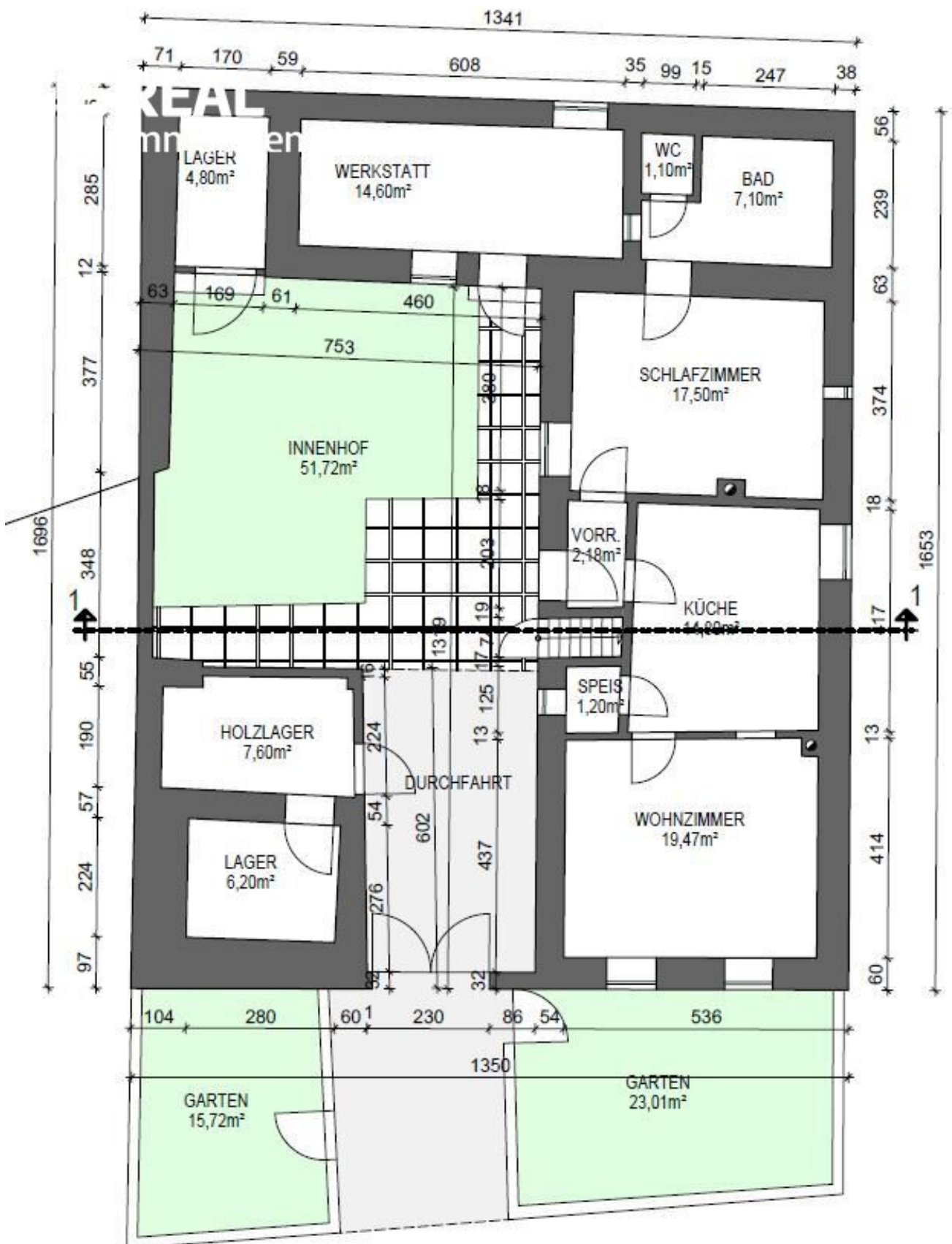












GRUNDRISS EG

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 m²) 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. 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, hierzu ist eine Brunnensanierung aufgrund des 2024 erstellten Wasserattests erforderlich. 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.

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