

## **Einzigartiges Land-/Einfamilienhaus mit großem Nebengebäude und prächtigem Garten**



**Objektnummer: 960/66308**

**Eine Immobilie von s REAL Immobilienvermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Landhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3824 Großau
<b>Baujahr:</b>	1952
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	6
<b>Garten:</b>	1.321,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>F</b> 332,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>G</b> 3,73
<b>Kaufpreis:</b>	260.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Hans-Peter Zottl**

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

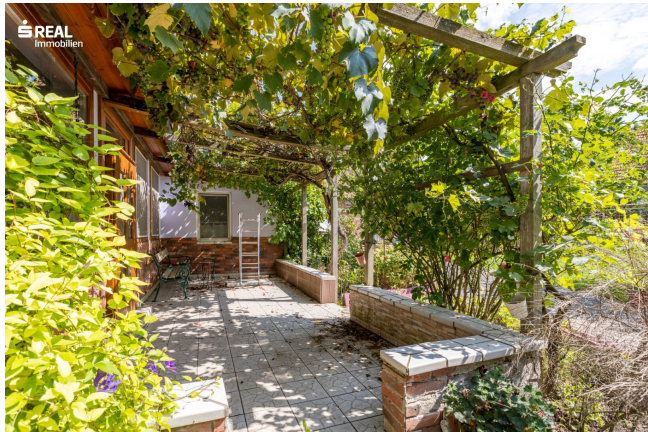


































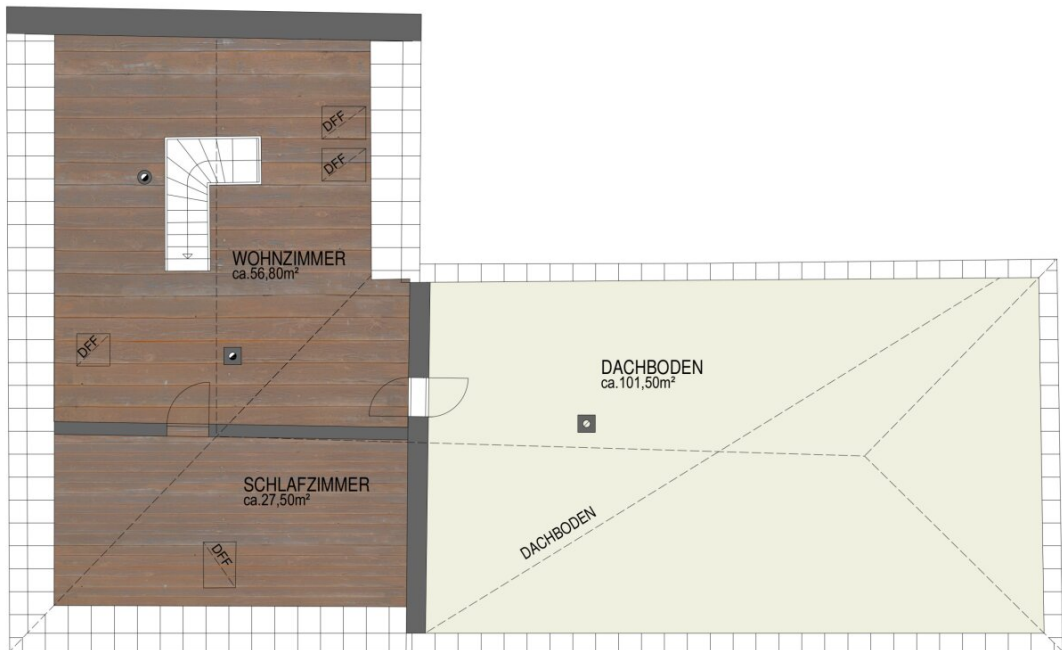
**S REAL**  
Immobilien

STADL  
ca. 205,00m<sup>2</sup>

GARTEN  
ca. 867,20m<sup>2</sup>







**DACHGESCHOSS** vereinfachte planliche Darstellung.



## Objektbeschreibung

Das modernisierte Landhaus (ehem. Bauernhaus) wurde in massiver Bauweise 1952 in der kleinen, ländlichen Ortschaft namens Schaditz (= 44 Einwohner), im Herzen vom schönen Waldviertel, errichtet. Die dazugehörige Marktgemeinde Großau liegt 3 Kilometer entfernt. Die Stadtgemeinde Raabs mit ihrer gesamten Infrastruktur ist in 8 Kilometer erreichbar.

Das Gebäude wurde immer wieder umgebaut und saniert. Die durchgeführten Sanierungen der letzten 10 Jahre sind aufgelistet, die detaillierte Aufstellung erhalten Sie mit einer Immobilienanfrage.

Diese großzügige Liegenschaft besteht aus dem Hauptgebäude, einem großzügigen Nebengebäude (= Stadl) mit ca. 205 m<sup>2</sup>, einer Einfahrt mit einem überdachten PKW Abstellplatz mit ca. 44 m<sup>2</sup>, einer schön angelegten Laube mit ca. 17 m<sup>2</sup> und einer gepflasterten Terrasse mit ca. 67 m<sup>2</sup>. Den krönenden Abschluss macht der sehr großzügige Garten mit Obstbaumbeständen. Der umschlossene Garten lädt zum Verweilen und Entspannen ein.

Das Haupthaus unterteilt sich in Erdgeschoß und teilweise ausgebauten Dachgeschoss (ca. 186 m<sup>2</sup>) mit fehlender Fertigstellungsmeldung.

Das Erdgeschoß mit einer Nutzfläche von ca. 150 m<sup>2</sup> unterteilt sich in Vorraum, Gang, Gästezimmer, zwei Bäder mit WC, Küche, Schlafzimmer, Wohnzimmer, Kabinett, Büro.

Beheizt wird das Gebäude mit einer Flüssiggas-Zentralheizung. Der Tank mit 1.000 m<sup>3</sup> hierzu befindet sich im Garten. Ergänzt wird das Heizsystem durch die Zusatzöfen (feste Brennstoffe) in der Küche, dem Wohnzimmer und dem Kabinett. Die Liegenschaft ist an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen; für die Hauswasserversorgung steht im Garten ein Brunnen zur Verfügung. Eine Glasfaseranbindung liegt bereits an der Grundstücksgrenze. Die Liegenschaft wird möbliert mit Gartengeräten und Handwerkzeug übergeben.

Alle Naturfreunde die es ruhig haben wollen, werden hier auf ihre Kosten kommen. In dieser tollen Landschaft kann man die Seele so richtig schön baumeln lassen und relaxen, aber auch Heimwerker jeder Art können hier ihrem Hobby nachgehen und natürlich Liebhaber von Tieren finden hier für ihre vierbeinigen Freunde ausreichend Platz.

Die Lage, der tolle Garten und das prächtige Gebäude machen diese Liegenschaft, zum absoluten Knaller.

Machen Sie sich selbst ein Bild, aber warten Sie nicht zu lange.

Hier geht´s zum 360°

Rundgang: <https://app.immoviewer.com/portal/tour/2965994?accessKey=64e1>

Viele weitere Rundgänge sowie alle neuen s REAL Immobilienangebote finden Sie auf



[www.sreal.at](http://www.sreal.at)

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <2.500m

Apotheke <7.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <6.500m

### **Nahversorgung**

Bäckerei <4.500m

Supermarkt <6.500m

### **Sonstige**

Bank <4.500m

Geldautomat <7.000m

Post <2.500m

Polizei <7.000m

### **Verkehr**

Bus <2.500m

Bahnhof <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap