

## Landhaus mit Nebengebäude in sonniger Lage im Alpenvorland



<b>Immobiliennummer:</b>	24424	<b>Kaufpreis (in Euro):</b>	379.000,-
<b>Ort / Region:</b>	Kleinzell / Wr. Neustadt Land		
<b>Energieausweis:</b>	HWB 122/fGEE 2.35		
<b>Grundfläche:</b>	ca. 5.300 m <sup>2</sup>		
<b>Vermittlungsvergütung:</b>	3 % zzgl. Ust		

### Kurzbeschreibung

Landhaus mit Nebengebäude in sonniger Lage im Alpenvorland

### Detailbeschreibung

Das Anwesen in sonniger Lage, befindet sich in malerischer Umgebung ca. 20 min. von Kleinzell entfernt.

AWZ Immo-Invest GmbH & Co KG, A-4615 Holzhausen, Landstrasse 3, Telefon: +43 (0) 7243 - 58 6 34, Fax: +43 (0) 7243 - 57 4 52

Firmenbuch: FN 390088i, LG Wels, UID Nr.: ATU67697539, E-mail: [office@AWZ.at](mailto:office@AWZ.at), Homepage: [www.AWZ.at](http://www.AWZ.at)

AWZ verarbeitet personenbezogene Daten nach den datenschutzrechtlichen Bestimmungen. Weitergehende Informationen finden Sie unter [www.awz.at](http://www.awz.at) im Menüpunkt AGB & Datenschutz unter Datenschutz-Info-Zustimmung.

Das Haupthaus, ein historisches Steinhaus mit Glockenturm wurde ca. 1777 erbaut und vom jetzigen Eigentümer in den Jahren 2010-2016 liebevoll saniert.

Original Holzdecken aus 1777 wurden aufwändig saniert und verleihen den Wohnräumen einen besonderen Charme. Geölte Lärchenholzböden mit entsprechendem Unterbodenaufbau (Estrich und Dämmung) wurden im nicht unterkellerten Teil des Hauses verlegt.

Die Wohnfläche von ca. 200 m<sup>2</sup> verteilt sich wie folgt: EG ca. 150 m<sup>2</sup>, OG ca. 50 m<sup>2</sup>; 10 Zimmer (große Stube/Esszimmer, WZ, 4 SZ, Vorratsraum, Küche, 2 Vorzimmer, 2 Bäder im EG, Sauna, 2 Kachelöfen, Schwedenöfen, Holz-Küchenherd, Elektrospeicherkörper wasserlos zur Frostsicherung im Winter bzw. zum Aufheizen des Hauses.

Großer Dachstuhl ausbaufähig, Holzarbeiterkammer, Selch potentiell ausbaubar. Die ca. 24 m<sup>2</sup> große Terrasse des Hauses lädt zum Verweilen ein. Keller mit Weinlagermöglichkeit im vorderen Teil des Haupthauses vorhanden.

Die Nebengebäude:

Wasserhaus: im EG befindet sich ein Brunnen bzw. eine artesische Quelle im Pumpenraum, ca. 2011 renoviert. Das Hauswasserwerk wurde 2018 neu installiert. Im OG befindet sich ein Wohnraum mit Ofen, ca. 20 m<sup>2</sup>, potentiell als Gäste-Wohnbereich ausbaubar.

Scheune/Wirtschaftsgebäude: Nfl. ca. 400 m<sup>2</sup> (Stallungen, Garage, Holzlagerraum, Werkstatt, Heuboden, Heulager) Dachstuhl mit Ziegeleindeckung (2007). Bodenabgrabung und Reinigung mit frostsicherer Kieselbeschüttung erfolgte 2014.

Gesamtgrund ca. 5300 m<sup>2</sup> davon ca. 500 m<sup>2</sup> Wald

Das Grundstück ist umzäunt mit entsprechendem Sichtschutz (Lärchenlattenzaun mit Einfahrtstor) im Straßenbereich und Wildzaun im Waldbereich mit altem Baumbestand.

Abwasser erfolgt über Senkgrube mit Mehrkammersystem und Überlauf, 2014 renoviert.

Festnetzanschluss und Internet möglich

Das Anwesen ist aufgrund seiner Lage (liegt an der Hauptstraße) dadurch auch im Winter, also ganzjährig befahrbar. Das Anwesen kann vielseitig genutzt werden, ob als Hauptwohnsitz, als Feriendomizil, Pferdehof oder Gastronomieobjekt, vieles ist hier möglich.

**Für Fragen und für eine Besichtigung stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung:**

**Frau Schuster 0043-664-25 63 860 oder per E-Mail: [k.schuster@awz.at](mailto:k.schuster@awz.at)**

**Haben Sie oder einer Ihrer Bekannten / Freunde eine Immobilie zu verkaufen,  
dann freue ich mich auf Ihre Kontaktaufnahme.**



