

**Sacherl zur Pferdehaltung - für Ihren Sommer im
Countrylook!**



Objektnummer: 7990

Eine Immobilie von 4immobilien OG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Landhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3653 Weiten
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	180,00 m²
Bäder:	2
WC:	2
Heizwärmebedarf:	G 260,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 3,08
Kaufpreis:	440.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Elisabeth Großschartner

4immobilien GmbH
Utzstraße 1
3500 Krems

T 0664 / 750 51 510

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

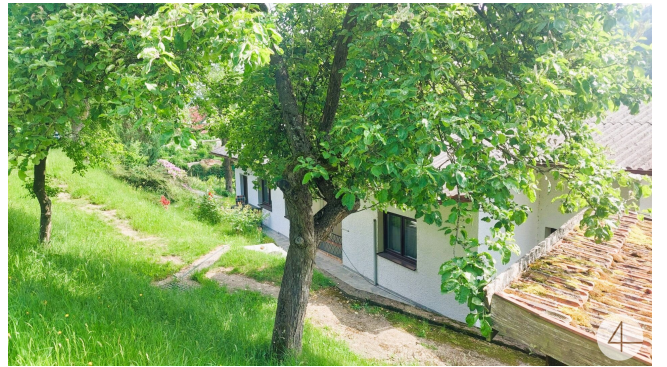


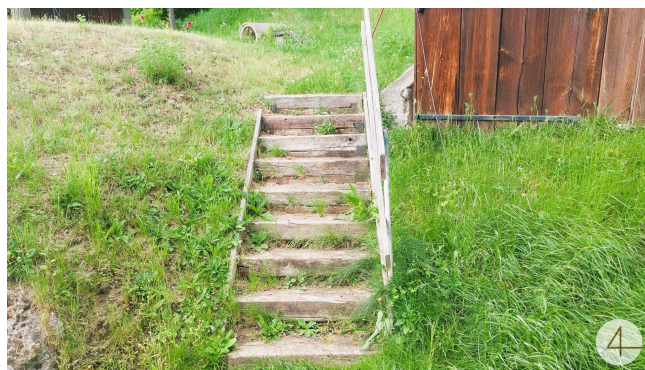




















4









A photograph of a living room with a white sofa, a coffee table, and a large window. The room is bright and modern. A circular logo with the number '4' is in the bottom right corner.

GUTSCHEIN

Für eine kostenlose und unverbindliche Verkehrswertschätzung Ihrer Immobilie.

Im Fluss des Lebens bleiben mit 4immobilien! 4

Objektbeschreibung

Dort wo sich das sanfte Hügelland des südlichen Waldviertels mit den mediterranen Ausläufern der Wachau trifft, befindet sich auf einer kleinen Anhöhe, als letztes Haus einer Ortschaft dieses idyllische Anwesen. Kein Durchzugsverkehr - Straße endet beim Haus! Die atemberaubende Aussicht, die man vom Grundstück aus inhalieren kann und die in sich ruhende und zum Entschleunigen einladende Landschaft der grünen und ländlichen Umgebung laden zum Abschalten vom stressigen Alltag ein.

Das große Wiesengrundstück lässt keine Wünsche offen: Weinreben und ein Altbestand an Obstbäumen, sowie ein bereits eingezäunter Gemüsegarten lassen die Herzen der Selbstversorger einen Sprung tun. Wer hier "Mehr" möchte hat eine Vielzahl an Möglichkeiten. Erweitern Sie den Obst- und Gemüsegarten ganz nach Ihrem Geschmack und nach Ihren Vorlieben. Aktuell laden Blumen und Pflanzen mit ihrer vollen Blütenpracht rund um das gesamte Gehöft ein um mit ihrem zarten Duft den Frühling zu begrüßen!

Die Außenanlagen dieses Kleinods warten mit vielen Highlights auf:

Eine Garage mit zwei getrennt voneinander begehbaren Erdkellern punkten als separates Gebäude. Der Wirtschaftstrakt wartet mit den ehemaligen Stallungen auf. Diese können sowohl als Lagerräume oder aber auch als Werkstätten genutzt werden. Der große Stadel auf dem fast ebenen Wiesengrundstück lässt den kleinen Träumereien Platz um Realität zu werden. Auf der Anlage befindet sich noch kleine Holzhütte. Es gibt zahlreiche Autoabstellplätze auf dem Anwesen.

Aktuell wird das Grünland als Pferdeweide genutzt und ermöglicht private Tierhaltung, Kein landwirtschaftlicher Facharbeiter erforderlich. Ich weise hier jedoch ausdrücklich auf die Grundverkehrsbehörde hin. Ein befestigter Auslauf mit überdachter Futterstelle sowie ein Roundpen um die Pferde fachgerecht trainieren zu können runden das Angebot zum Offenstall ab (3-4 Pferde)

Das Wohnhaus selbst ist sehr geräumig und es bietet genug Platz für eine Großfamilie. Die Wohneinheit kann aber auch in zwei kleinere Wohnungen aufgeteilt werden.

Die Wohnung im Erdgeschoss bietet neben dem Eingangsbereich eine Küche mit Essplatz. Diese punktet mit ihrem Tischherd und sorgt an verregneten oder eiskalten Wintertagen, sowie aber auch in der Übergangszeit für eine Wärme mit Wohlfühleffekt. Ein Wohnzimmer mit Stilmöbeln kann direkt von der Küche begangen werden. Auf dieser Ebene befinden sich noch zwei weitere Zimmer die als Büro, Arbeitsraum oder auch als Schlafzimmer genutzt werden können. Sie finden hier auch eine Speis, Bad mit Eckbadewanne und Ausgang in einen kleinen Freibereich sowie ein getrenntes WC. Eine urige Holzterasse über die in den letzten Jahrzehnten bestimmt viel Lebensgeschichte getragen wurde führt in den ersten Stock.

Im obersten Stockwerk angekommen bietet sich genug Platz für weitere Wohnmöglichkeiten. Eine kleine Küche mit Sitzgelegenheit, ein großes Wohnzimmer mit einem sehr geschmackvollen Kachelofen und Ausgang ins Freie mit Terrasse bilden hier eine kleine Einliegerwohnung, Bad mit Dusche und integriertem WC, drei weitere Schlafzimmer. Der Bereich könnte auch in zwei kleine Wohnungen, getrennt voneinander begehbar aufgeteilt werden.

Das Sacherl wird mit Öl bzw. Holz geheizt, Kachelofen und Tischherd unterstützen die Zentralheizung.

Hier ist auch das Landleben voll im Gang und die Gemeinde Weiten punktet mit Vereinen und Veranstaltungen. Wer hier dabei sein möchte ist sicherlich willkommen!

Kindergarten und Volksschule in Weiten, Neue Mittelschule mit Schwerpunkt Digitalisierung befindet sich in Pöggstall, Stiftsgymnasium in Melk,

Bitte haben Sie Verständnis, dass wir nur Anfragen mit vollständiger Postadresse beantworten können - danke!

Entfernungen:

Pöggstall: 4min

Melk: 20min (Autobahnauffahrt Richtung Wien)

Pöchlarn: 23min (Autobahnauffahrt Richtung Linz)

Ybbs: 33min

Amstetten: 44min

St. Pölten: 46min

Linz: 1h17

Wien: 1h30

Wenn Ihnen dieses herrliche Familienanwesen ein Lächeln auf den Lippen entlockt und Sie neugierig geworden sind, dann freue ich mich auf Ihre Kontaktaufnahme und die Vereinbarung zu einer Besichtigung.

Sie möchten auch eine Liegenschaft verkaufen? Vom Grundstück bis zur Eigentumswohnung, vom Bauernhof bis zum Siedlungshaus - ich berate auch Sie gerne - kostenlos und unverbindlich!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.