ÖSTERREICHS
BESTE
MAKLER/INNEN

Modernisiertes Landhaus mit Garten und umschlossenen Innenhof

Objektnummer: 960/70994

Eine Immobilie von s REAL

Mitglied des
immobilienring.at

ÖSTERREICHS BESTE ADRESSEN

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3454 Zwentendorf an der Donau
Baujahr:	1903
Zustand:	Modernisiert
Möbliert:	Teil
Alter:	Altbau
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	1
Stellplätze:	4
Garten:	768,00 m²
Keller:	15,10 m²
Heizwärmebedarf:	C 89,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,07
Kaufpreis:	469.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Hans-Peter Zottl

s REAL - Zwettl
Sparkassenplatz 1/1/1

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

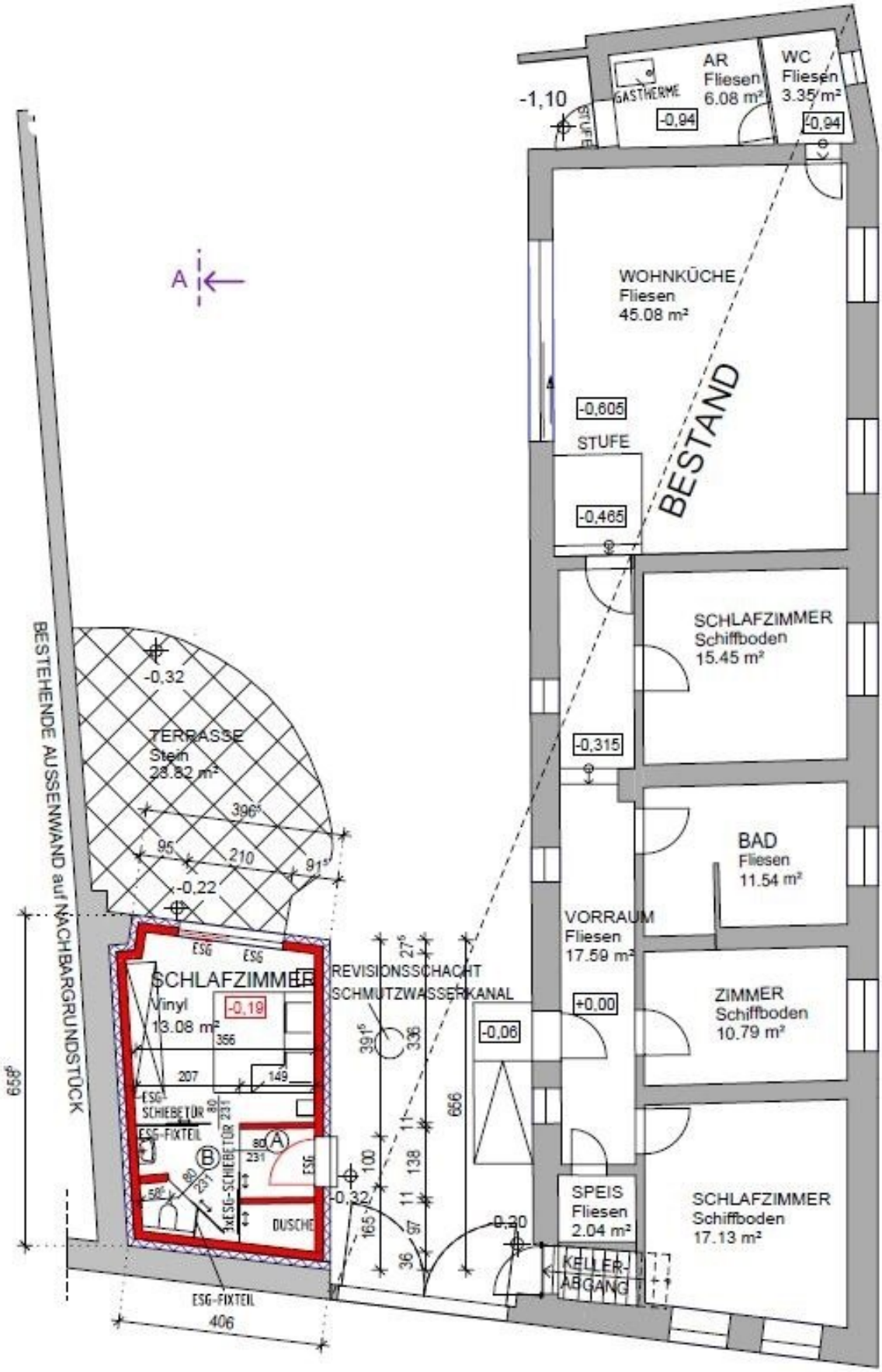
REAL
Immobilien

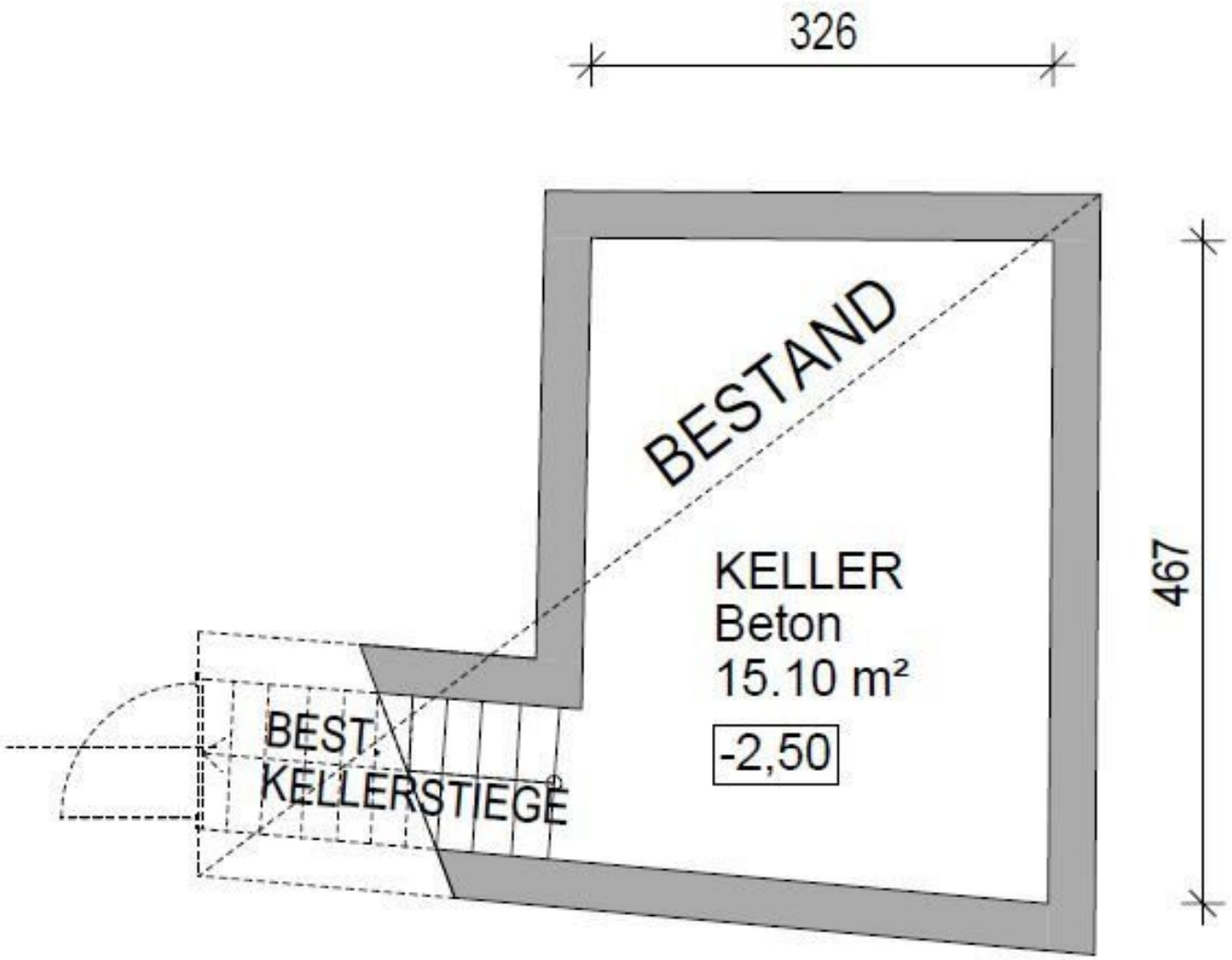
REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien


AR
Fliesen
6.08 m²
WC
Fliesen
3.35 m²
GASTHERME
-1,10
STUFE
-0,94
-0,94
WOHNKÜCHE
Fliesen
45.08 m²
BESTAND
-0,605
STUFE
-0,465
SCHLAFZIMMER
Schiffboden
15.45 m²
-0,315
BAD
Fliesen
11.54 m²
VORRAUM
Fliesen
17.59 m²
+0,00
ZIMMER
Schiffboden
10.79 m²
SPEIS
Fliesen
2.04 m²
SCHLAFZIMMER
Schiffboden
17.13 m²
KELLER-ABGANG
A
-0,32
TERRASSE
Stein
23.82 m²
396
95
210
91
-0,22
BESTEHENDE AUSSENWAND auf NACHBARGRUNDSTÜCK
658
SCHLAFZIMMER
Vinyl
13.08 m²
-0,19
366
207
149
ESG
ESG
ESG-SCHIEBETÜR
ESG-FIXTEIL
1xESG-SCHIEBETÜR
DUSCHE
REVISIONSSCHACHT
SCHMUTZWASSERKANAL
-0,06
-0,32
0,20
656
ESG-FIXTEIL
406



Keller M 1:50

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Landhaus in der kleinen Ortschaft Oberbierbaum nähe der Marktgemeinde Zwentendorf an der Donau. Hier trifft modernes und kulturelles Wohnen auf idyllische Natur. Ihr Ziel ist es ländliches und urbanes Leben möglichst nahe verbinden zu können; dann sind Sie hier richtig! Das moderne Landhaus bietet Ihnen genügend Raum für Ihre persönlichen Wohnideen und sorgt für ausreichende, individuelle Gestaltungsmöglichkeiten.

Die Liegenschaft selbst ist gänzliche auf Bauland Agrar gewidmet und erlaubt Ihnen Tierhaltung. In der Vergangenheit wurde das Nebengebäude als Stallung sowie der Garten und der umschlossene Innenhof als Auslauf für Pferde genutzt.

Die Liegenschaft teilt sich auf in:

- Hauptwohneinheit
- Gästewohnung
- Terrasse
- umschlossenen Innenhof
- Nebengebäude (Stallungen & Sattelkammer)
- Gartengrundstück
- Gewölbekeller (= ca. 15 m²)

Die Hauptwohneinheit mit ca. 129,00 m² unterteilt sich in:

- Vorraum
- Speis

- Schlafzimmer
- Kinderzimmer
- Badezimmer mit Dusche, WC und Waschmaschinenanschluss
- Gästezimmer
- Wohnküche mit Landhausküche und direktem Ausgang zum Innenhof
- Gäste-WC
- Technikraum

Die Gästewohnung mit ca. 19,50 m² unterteilt sich in:

- Vorraum
- Badezimmer mit Dusche und Handwaschbecken
- WC
- Wohnraum mit direktem Ausgang zur Terrasse

Das Nebengebäude unterteilt sich in:

- Abstellraum mit separatem Waschmaschinenanschluss (ehemalige Sattelkammer)

- Box 1 mit beheizter Pferde-Wassertränke
- Box 2 mit beheizter Pferde-Wassertränke

Letzte Maßnahmen und Sanierungen laut Verkäufer:

- 2009 - 2010: Erneuerung Wasser-, Strom- und Heizungsinstallation
- 2009 - 2010: Erneuerung der Fußboden
- 2009 - 2010: Erneuerung der Fenster & Türen
- 2009 - 2010: Einbau neuer Landhausküche mit Klimaanlage
- 2009 - 2010: Verbau von Wärmedämmverbundsystem (= 14 cm); siehe Anhang Schnitt
- 2009 - 2010: Verlegung von Mineralwolldämmung (= 32 cm) im Dachboden; siehe Anhang Schnitt
- 2019: Dacheindeckung bei Einfahrt und Gästebereich
- 2019: Sanierung der Ablaufrinnen
- 2019: Erneuerung Elektrik im Nebengebäude bei den Boxen
- 2020: Umbau Gästewohnung
- 2020: Revitalisierung der großzügigen Terrasse (= ca. 23,82 m²) mit italienischen Marmor

- 2025: Erneuerung Hauswasserwerk

Gebäudeinfrastruktur:

Die Beheizung erfolgt über eine Gas-Zentralheizung. Die Warmwasseraufbereitung in der Hauptwohneinheit erfolgt über die Zentralheizung und die Warmwasseraufbereitung in der Gästewohnung erfolgt über einen separaten Elektroboiler. Die gesamte Liegenschaft ist an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen. Die Trinkwasserversorgung erfolgt über den hauseigenen Brunnen. Das gesamte Objekt befindet sich in keinem Hochwasserschutzgebiet.

Nutzen Sie die Chance, dieses traumhafte Zuhause zu erwerben, in dem Sie unvergessliche Erinnerungen schaffen werden. Lassen Sie sich von der Kombination aus modernem Komfort und natürlicher Schönheit begeistern und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Ihr neues Zuhause wartet auf Sie!

Solche Objekte sind nicht sehr lange auf dem Markt, daher zögern Sie nicht und kontaktieren Sie uns rasch!

Besichtigungen des Objekts können nach gemeinsamer Absprache von Montag bis Freitag stattfinden.

Hier geht´s zum 360°
Rundgang: https://app.immoviewer.com/portal/tour/3107399?accessKey=6776

Viele weitere Rundgänge sowie alle neuen s REAL Immobilienangebote finden Sie auf www.sreal.at.

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 <3.500m
Apotheke <6.500m
Klinik <7.000m

Kinder & Schulen
Schule <3.000m
Kindergarten <3.000m

Nahversorgung
Supermarkt <3.500m
Bäckerei <3.000m
Einkaufszentrum <6.500m

Sonstige
Bank <3.500m
Geldautomat <3.500m
Post <3.500m
Polizei <7.500m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <7.500m
Bahnhof <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.