

## **Wildromantisches Grundstück mit charmanten Bauerhof!**



**Objektnummer: 8006**

**Eine Immobilie von 4immobilien OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3822 Göpfritzschatz
<b>Baujahr:</b>	1890
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	154,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	5
<b>Garten:</b>	1.827,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	289.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	70,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Elisabeth Großschartner**

4immobilien GmbH  
Utzstraße 1  
3500 Krems





















## Objektbeschreibung

In nur 10 Kilometern Entfernung von Waidhofen/Thaya wartet dieser sehr schön restaurierte Hof auf Bewohner, die gerne viel Platz zur Verfügung möchten.

Der neu sanierte Trakt bietet eine unglaublich große Wohnküche, welche von Dan ist, mit Induktionsherd und Kombi-Dampf-Back-Garer, ein schönes, geräumiges Wohnzimmer, ein ebenfalls sehr großes Schlafzimmer, sowie sämtliche Neben und Sanitärräume.

Es stehen Unmengen an Lagerfläche, eine weitläufige Werkstatt, sowie zwei Stadeln zur Verfügung, um wirklich alles, was man unterbringen möchte, auch zu verstauen.

Im Heizraum befindet sich eine Holz und eine Ölzentralheizung, der Tank ist noch gut gefüllt und etliche Festmeter Holz liegen bereit, um über einige Jahre Wärme zu spenden. Die neuen Besitzer erwartet außer einem großzügigen Raumgefühl auch Heizmaterial für die nächsten Jahre, das beim Kaufpreis inkludiert ist! In Zeiten wie diesen ein Riesenbenefit!

Wenn Sie noch mehr Wohnfläche benötigen, lässt sich im zweiten Trakt noch eine Wohneinheit mit 2 Zimmern, Küche und Nebenräumen ausbauen. Dieser Teil hat zwar ebenfalls schon neue Fenster bekommen, ist aber sonst im Urzustand geblieben und diente nur zu Lagerzwecken.

Das Wasser für die Liegenschaft kommt aus dem hauseigenen Brunnen, die Kanalgebühr beträgt lediglich 50 Euro im Monat, was die Betriebskosten sehr überschaulich hält.

Natürlich wäre es auch möglich, in den Nebentrakten Wohnfläche zu schaffen.

Hinter dem Haus ist ein uneinsehbarer, romantischer Garten, welcher mit der "Natur im Garten" Plakette ausgezeichnet wurde, der mit schönen, hohen Bäumen eingegrenzt ist und etliche Obstbäume wollen beerntet werden.

Ein Glasfaseranschluß ist möglich.

Der Energieausweis wurde bereits in Auftrag gegeben.

Sehr gerne zeige ich Ihnen dieses schöne Anwesen bei einer persönlichen Besichtigung.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.