

WALDVIERTLER COTTAGE nahe GERAS und DROSENDORF!



TREUWERT
Immobilien

Objektnummer: 1885/51

Eine Immobilie von TREUWERT GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2093 Kottaun
Baujahr:	1900
Zustand:	Modernisiert
Möbliert:	Teil
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	115,20 m ²
Nutzfläche:	115,20 m ²
Bäder:	1
WC:	1
Garten:	106,00 m ²
Heizwärmebedarf:	F 187,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,49
Kaufpreis:	189.000,00 €
Sonstige Kosten:	23,00 €
Provisionsangabe:	

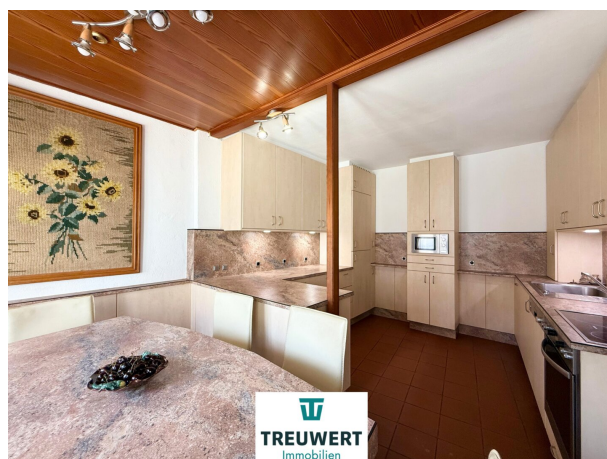
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

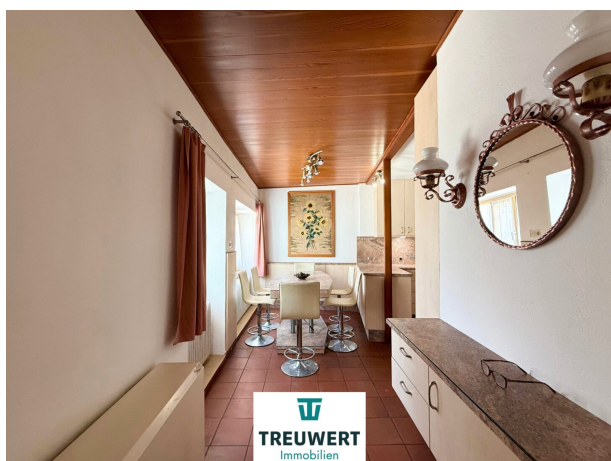
Ihr Ansprechpartner



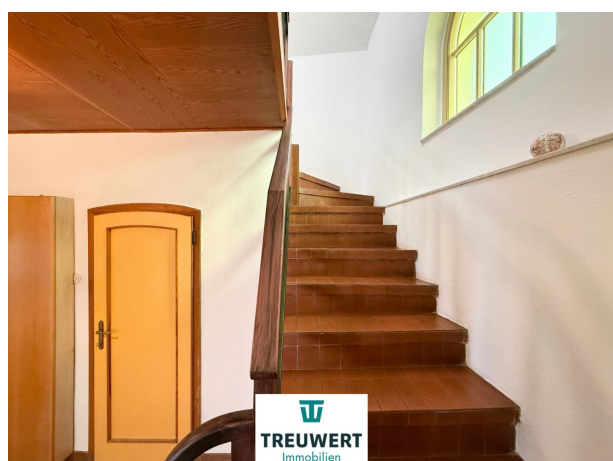
Raffael Rosenmaier, MSc

TREUWERT GmbH
Seidengasse 32 / 3 / 40
1070 Wien

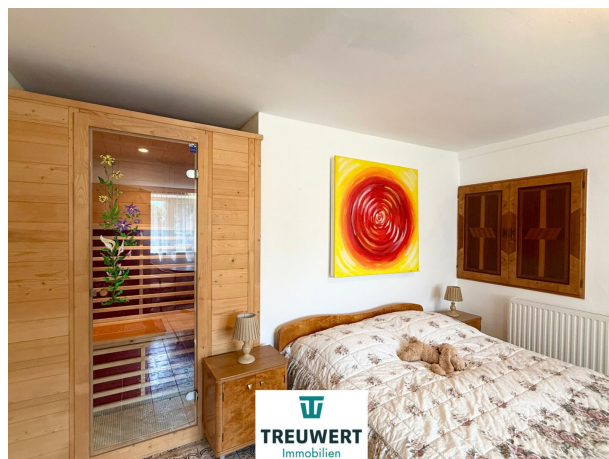
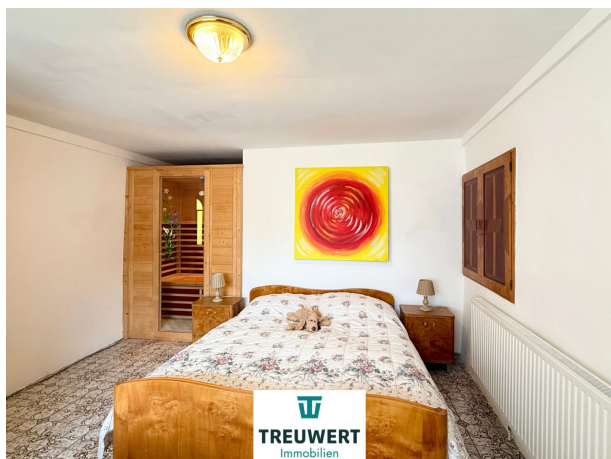


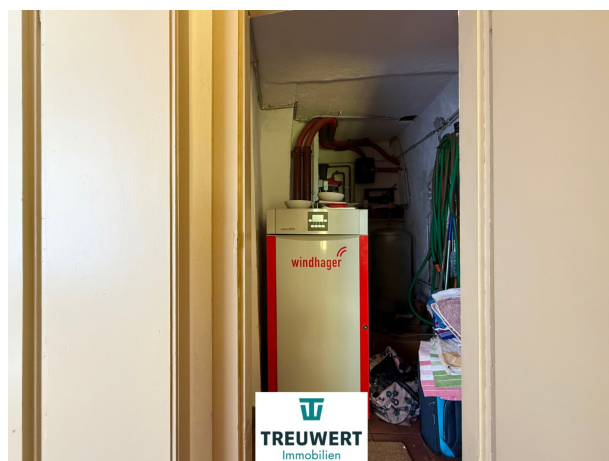
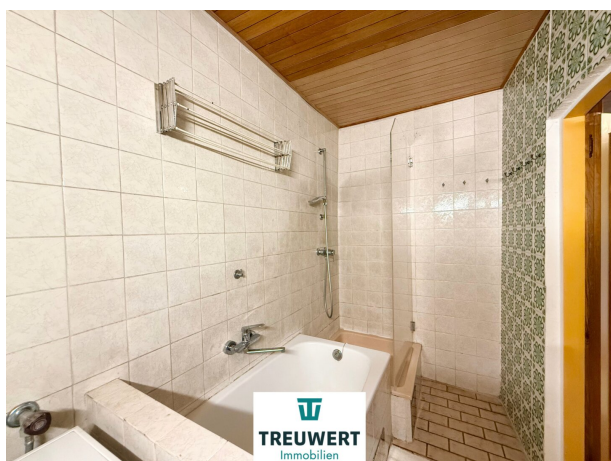


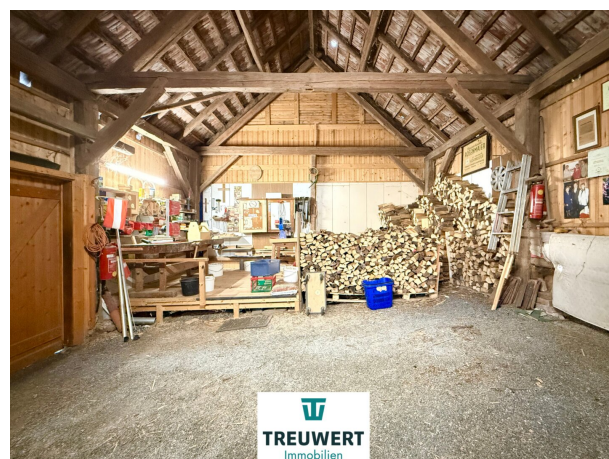


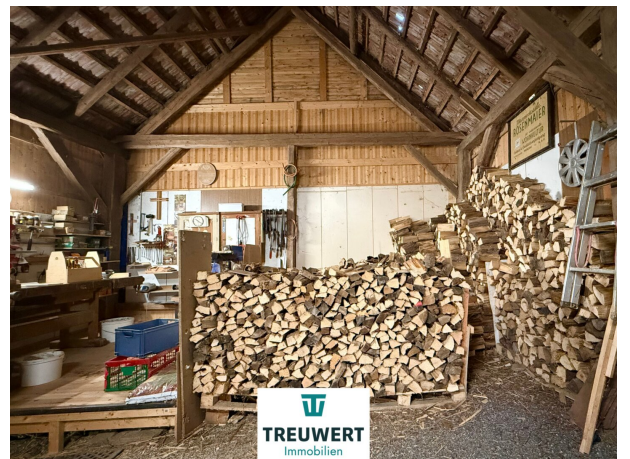
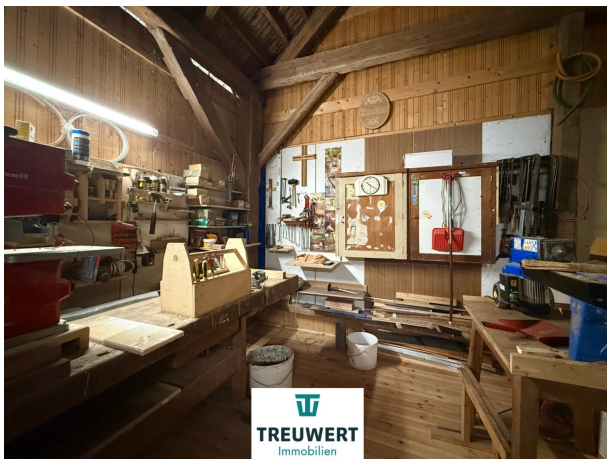


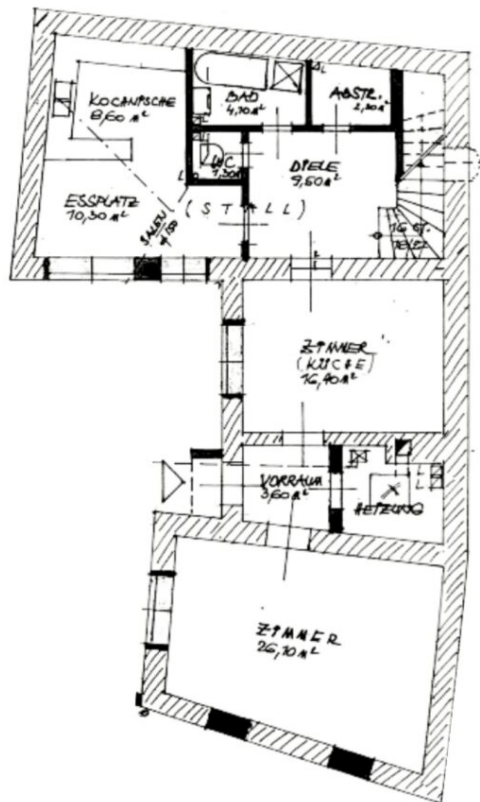




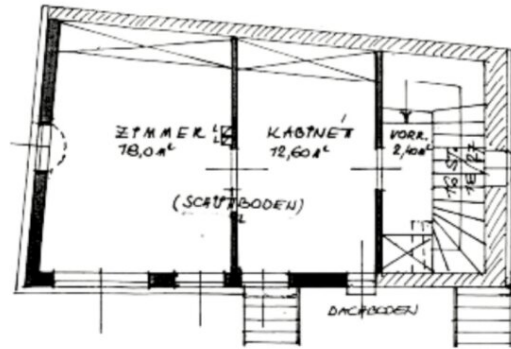








Erdgeschoß



Obergeschoß



TREUWERT
Immobilien

Objektbeschreibung

Dieses liebevoll gepflegte und über Jahrzehnte hochwertig modernisierte **Landhaus in Kottaun, 2093 Geras** bietet auf **115,2 m² Wohnfläche** und einem **105 m² großen Garten** ländliche Lebensqualität in ihrer schönsten Form. Ursprünglich als Bauernhaus mit Stallungen errichtet, wurde das Haus 1982 grundlegend umgebaut und seitdem laufend technisch sowie optisch aufgewertet – perfekt für alle, die Ruhe, Natur und Nachhaltigkeit schätzen.

Ob als **Hauptwohnsitz** oder **Wochenend- bzw. Ferienhaus**: Dieses Zuhause vereint den Charme eines historischen Bestands mit durchdachter Funktionalität und bietet die perfekte Basis für ein entschleunigtes Leben im Grünen.

Raumaufteilung:

- Erdgeschoss mit offener Tischlerküche, Essplatz und gemütlichem Wohnzimmer
- Zwei Schlafzimmer im Obergeschoss
- Ein Gäste- bzw. Schlafzimmer im Erdgeschoß
- Badezimmer mit Badewanne, Dusche und Waschmaschinenanschluss
- Separates WC
- Abstellräume, Technikraum
- Sonnige Terrasse
- Insgesamt ca. **115,2 m² Wohnfläche**
- Gartenfläche ca. 105 m²

Ausstattung & Highlights:

- gemüthlicher **Schwedenofen** im Wohnzimmer
- **Pelletheizung (2013)** mit großem Vorratsraum (bis zu 3 Tonnen)
- **Segmentbogentüren** als optisches Detail im gesamten Haus

- **Tischlerküche (2008)** mit Miele-Ceranfeld, Backrohr und Siemens-Geräten
- **Einbruchhemmende Holzaluminium-Haustüre (2009)**
- **Holz-Alufenster (2008), doppelt verglast**
- **Satellitenschüssel (2013)**
- **Infrarotkabine (2008)** – Wellnessmomente für jeden Tag
- **Neuer Wasserkessel & Boiler (2021)**, Druckausdehnungsgefäß ebenfalls neu
- **Elektrische Installationen regelmäßig modernisiert**, inkl. neuem Sicherungskasten
- **Brunnen** vorhanden, 2016 technisch überholt und gereinigt
- **Drainage rund ums Haus (2021)** zur sicheren Entwässerung

Optional erwerbbar: großzügiger Holzschuppen (Widmung als Lager)

Zusätzlich kann ein **separater Holzschuppen mit rund 89 m²** Nutzfläche erworben werden.

Er besteht aus zwei großen Räumen (68 m² + 23 m²) und wurde **2005 umfassend generalsaniert**:

- **Neue Holzschalung** außen
- Dach **überarbeitet, verlängert und ausgebessert**
- **Steher neu ausgerichtet und auf Steinfundament gesetzt**
- Neue **Dachrinnen**
- Aktuell als **Lager für Holz und Geräte** genutzt
- Widmung als **Holzschuppen**
- Im Bestand befindet sich Kaminholz für ca. **5 Jahre** – bereits trocken gelagert

Eine **ideale Ergänzung zum Haus**, z. B. als Werkstatt, Stauraum oder Holzlager.

Lage & Umgebung:

Kottaun ist eine besonders idyllische Ortschaft in der Stadtgemeinde **Geras**, mitten im **Waldviertel**, einer ruhigsten und entspannendsten Regionen Österreichs. Die Gegend ist bekannt für ihre sanfte Hügellandschaft, weiten Wälder, frische Landluft und klare Sternennächte.

In unmittelbarer Umgebung finden sich zahlreiche **Ausflugs- und Erholungsziele**, darunter:

- das beeindruckende **Stift Geras** mit Veranstaltungen, Klosterladen & Kulturprogramm
- der **Naturpark Geras** mit Wander- und Radwegen sowie stillen Waldteichen
- die **Blockheide Gmünd**, das **Thayatal**, der **Nationalpark Podyjí (CZ)**
- die charmante Stadt **Drosendorf** mit historischem Stadtkern
- **Retz** mit seinem berühmten Weinkeller und der Windmühle

In etwa 25–30 Minuten erreicht man größere Städte wie Horn oder Retz, Wien ist in ca. einer Stunde und 15 Minuten erreichbar. Ein idealer Standort für alle, die Erholung suchen, ohne auf Infrastruktur verzichten zu wollen.

Nutzung:

Das Haus eignet sich hervorragend sowohl als **dauerhafter Wohnsitz** für Menschen, die sich nach Ruhe, Natur und einem hochwertigen Lebensumfeld sehnen, als auch als **erholsamer Zweitwohnsitz** für Wochenenden, Ferien und als Rückzugsort vom Stadtleben.

Kaufpreis & Nebenkosten:

Kaufpreis: EUR 189.000,00

Holzschuppen: optional zusätzlich erwerbbar

Grunderwerbsteuer: 3,5 % des Kaufpreises

Grundbucheintragung: 1,1 % des Kaufpreises

Vertragsserrichtung: ca. 1,8 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt

Maklerhonorar: 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt

Jährliche Kosten:

Abfallentsorgung: ca. EUR 154,31 p.a.

Kanalgebühr: ca. EUR 88 p.P. und p.a.

Grundsteuer: ca. EUR 33,80 p.a.

Die monatlichen Fixkosten, die jedenfalls anfallen, belaufen sich somit auf min. ca. EUR 23,- . Wasser-, Strom- und Heizkosten sind verbrauchsabhängig und sind separat zu betrachten.

Lassen Sie sich von der Atmosphäre dieses besonderen Hauses in Kottaun verzaubern und entdecken Sie eine Region, in der Natur, Ruhe und Lebensqualität zuhause sind. Vereinbaren Sie noch heute Ihren Besichtigungstermin mit Herrn Raffael Rosenmaier, MSc (+43 664 462 1792).

Sie kennen jemanden, der seine Immobilie verkaufen möchte und Unterstützung beim Verkauf benötigt? Kontaktieren Sie uns gerne telefonisch – und profitieren Sie ganz bequem von unserer Tippgeberprovision!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen**Gesundheit**

Arzt <7.000m

Klinik <8.000m

Apotheke <7.000m

Kinder & Schulen

Schule <3.000m

Kindergarten <8.500m

Nahversorgung

Supermarkt <3.000m

Sonstige

Bank <3.000m

Post <3.000m

Polizei <3.000m

Geldautomat <8.000m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap