

Naturnahes Anwesen im Thayatal: Pferdestall und Flusszugang in Sauggern



Zugänge vom Garten zum Wohnhaus

Objektnummer: 7530/5206

Eine Immobilie von Fröschl Real Estate OG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3814 Ludweis-Aigen
Baujahr:	1976
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	165,00 m ²
Nutzfläche:	165,00 m ²
Heizwärmebedarf:	D 103,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,28
Kaufpreis:	455.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

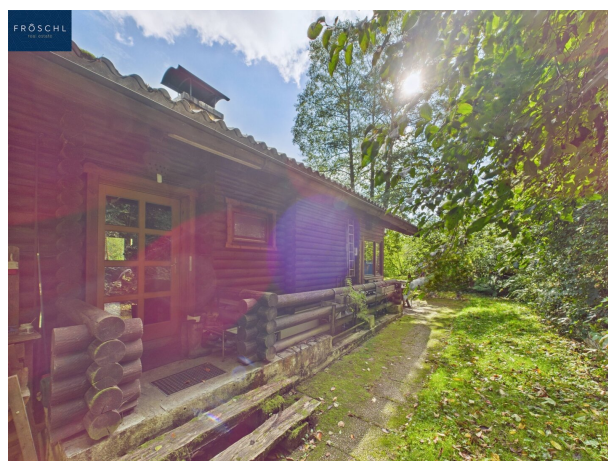


Christian Fröschl

Fröschl Real Estate OG
Kesselbodengasse 39
3910 Zwettl

T +43 664 1838 268

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



FRÖSCHL
real estate







FRÖSCHL
real estate



FRÖSCHL
real estate





FRÖSCHL
real estate



FRÖSCHL
real estate







Ungefähre Gesamtfläche⁽¹⁾

83.3 m²
897 ft²

Reduzierte Kopffreiheit

0.4 m²
5 ft²

(1) Ohne Balkone und Terrassen

Reduzierte Kopffreiheit

..... Unter 1.5 m/5 ft

Berechnungen beziehen sich auf den
RICS IPMS 3C-Standard. Maße sind
ungefähre Angaben und nicht
maßstabsgetreu. Dieser Grundriss
dient nur zur Veranschaulichung.

Etage 1 Gebäude 1



Etage 0 Gebäude 1

Ungefähre Gesamtfläche[®]
60.5 m²
651 ft²

Balkone und Terrassen
22.7 m²
244 ft²

(1) Ohne Balkone und Terrassen

Berechnungen beziehen sich auf den
RICS IPMS 3C-Standard. Maße sind
ungefähre Angaben und nicht
maßstabsgetreu. Dieser Grundriss
dient nur zur Veranschaulichung.



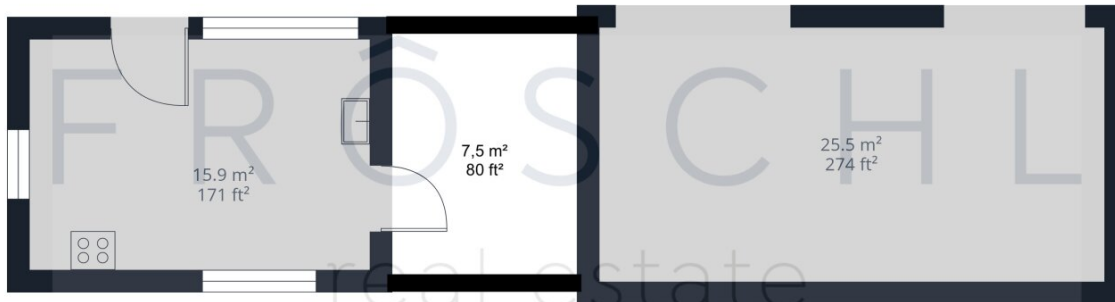
Garage
25.7 m²
277 ft²

Ungefähre Gesamtfläche[®]
25.7 m²
277 ft²

(1) Ohne Balkone und Terrassen

Berechnungen beziehen sich auf den
RICS IPMS 3C-Standard. Maße sind
ungefähre Angaben und nicht
maßstabsgetreu. Dieser Grundriss
dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE 360



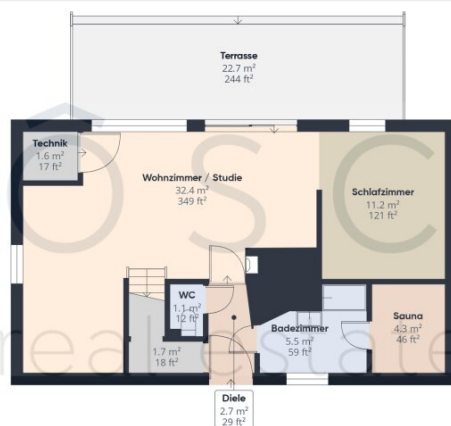
Stallgebäude

Ungefähre Gesamtfläche®

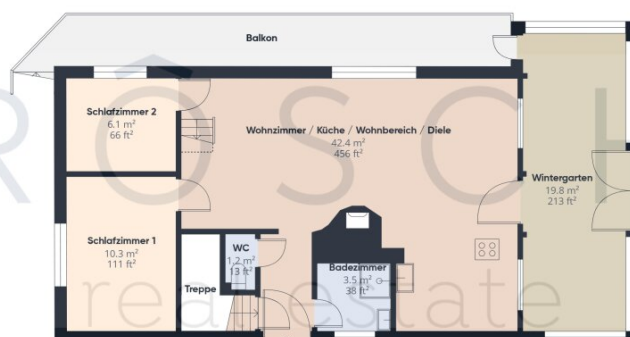
41.4 m²
445 ft²

(1) Ohne Balkone und Terrassen

Berechnungen beziehen sich auf den
RICS IPMS 3C-Standard. Maße sind
ungefähre Angaben und nicht
maßstabsgetreu. Dieser Grundriss
dient nur zur Veranschaulichung.



Etage 0 Gebäude 1



Etage 1 Gebäude 1

Ungefähre Gesamtfläche[®]

143.8 m²
1548 ft²

Balkone und Terrassen

22.7 m²
244 ft²

Reduzierte Kopffreiheit

0.4 m²
5 ft²

(1) Ohne Balkone und Terrassen

Reduzierte Kopffreiheit

..... Unter 1.5 m/5 ft

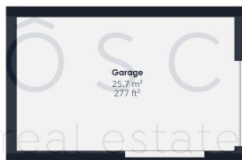
Berechnungen beziehen sich auf den RICS IPMS 3C-Standard. Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.



Etage 0 Gebäude 1



Etage 1 Gebäude 1



Etage 0 Gebäude 2



Etage 0 Gebäude 3

Ungefähre Gesamtfläche⁽¹⁾

210.9 m²
2270 ft²

Balkone und Terrassen

22.7 m²
244 ft²

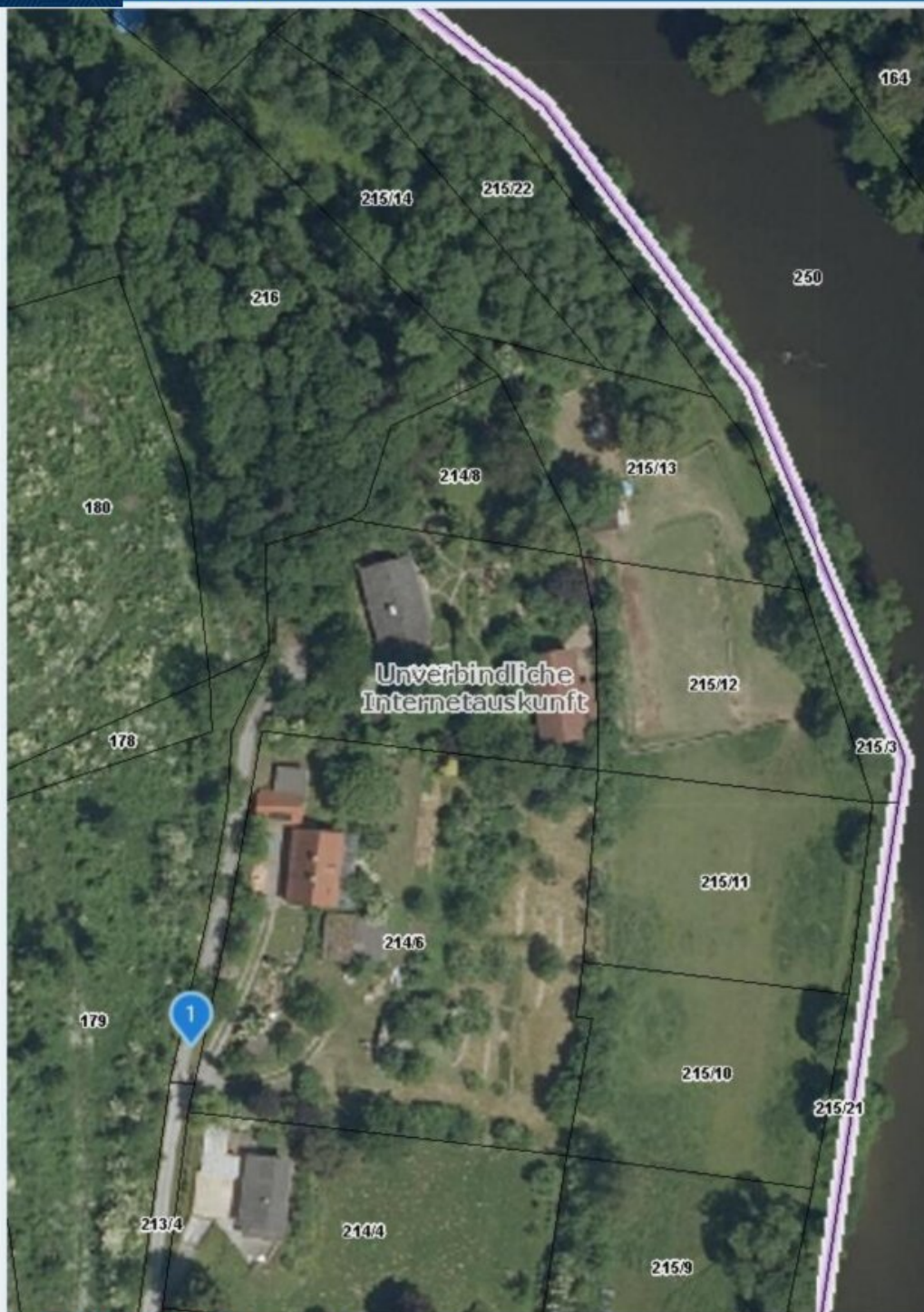
Reduzierte Kopffreiheit

0.4 m²
5 ft²

(1) Ohne Balkone und Terrassen

Reduzierte Kopffreiheit
..... Unter 1.5 m/5 ft

Berechnungen beziehen sich auf den RICS IPMS 3C-Standard. Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.



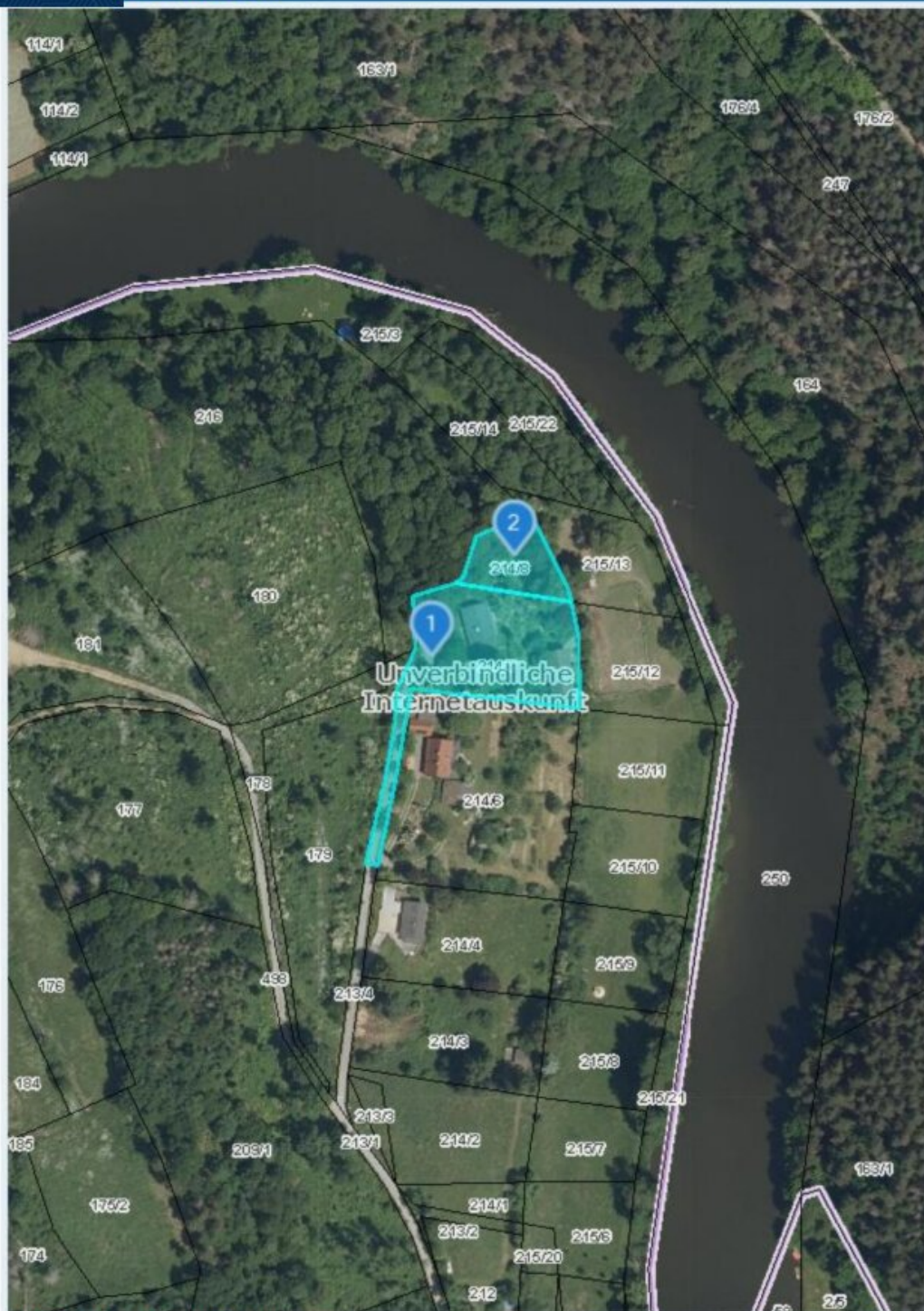
Quellen: Land Niederösterreich, BEV, GIP.at

© Land Niederösterreich: Kein Anspruch auf Richtigkeit und Vollständigkeit!

Verwendungszweck:

0 M 1:1.000 50 m

Druckdatum: 13.09.2025



Quellen: Land Niederösterreich, BEV, GIP.at

© Land Niederösterreich: Kein Anspruch auf Richtigkeit und Vollständigkeit!

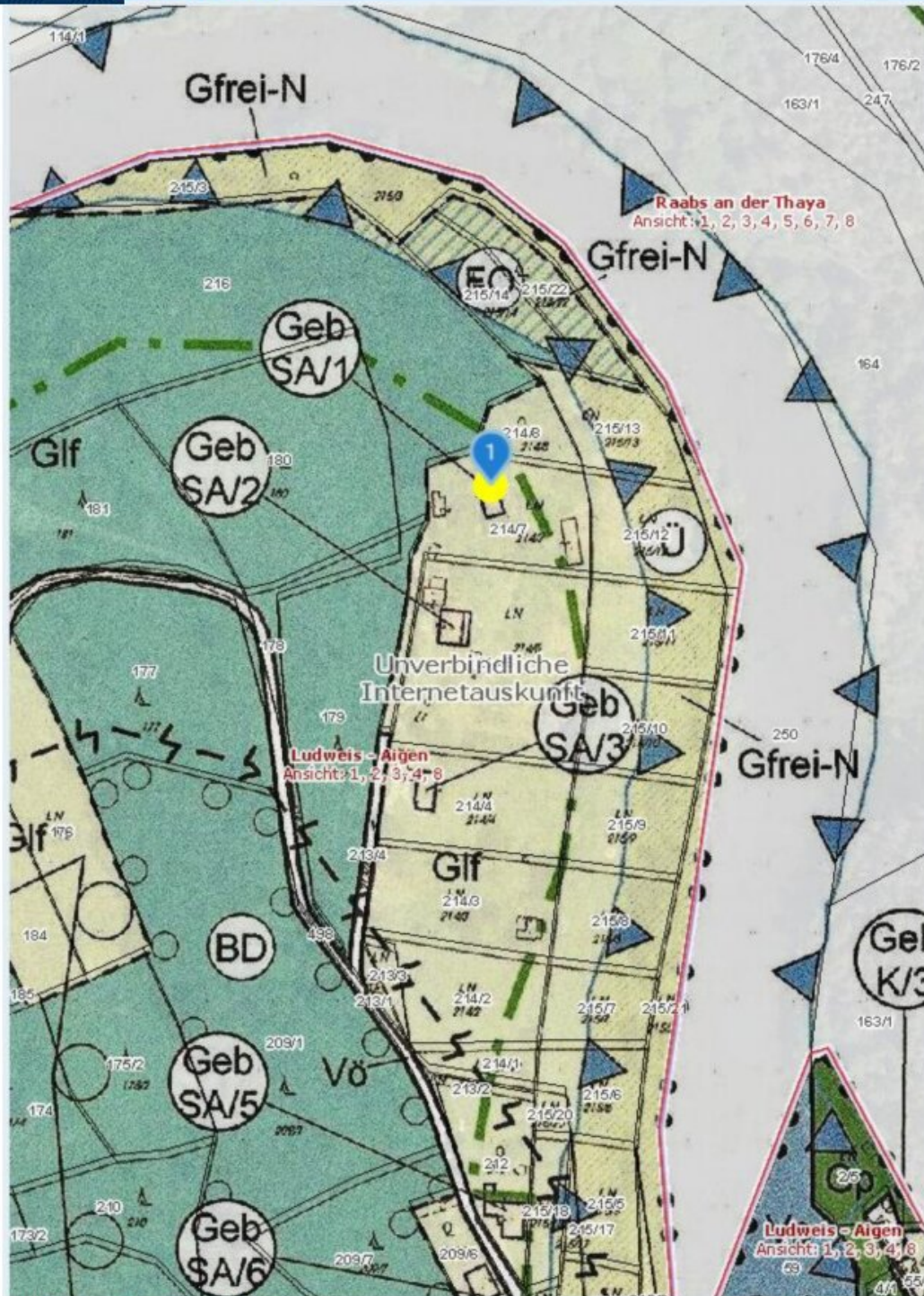
Verwendungszweck:

0 M 1:2.000 50 100 m

Druckdatum: 13.09.2025



HW = 409931.2, RW = -59229



Quellen: Land Niederösterreich, BEV, GIP.at

© Land Niederösterreich: Kein Anspruch auf Richtigkeit und Vollständigkeit!

Verwendungszweck:

Druckdatum: 13.09.2025



Quellen: Land Niederösterreich, BEV, GIP.at

© Land Niederösterreich: Kein Anspruch auf Richtigkeit und Vollständigkeit!

Verwendungszweck:

0 M 1:1.000 50 m

Druckdatum: 13.09.2025



Objektbeschreibung

Am Rand des Nationalparks Thayatal, dort wo die Landschaft leise wird und die Thaya in ruhigen Schleifen vorbeizieht, liegt dieses besondere Ensemble. Ein erhaltenswertes Holzbohlenhaus mit drei Ebenen, flankiert von Garage, großzügigem Pferdestall und stimmigen Nebengebäuden – eingebettet in ein rund 3.510 m² großes Naturgrundstück mit direktem Wasserzugang. Zusätzlich erweitert ein Pachtgrundstück von ca. 1 Hektar direkt am Fluss den privaten Freiraum – mit eigenem Kanuanleger und Badeplatz für die stillen Momente am Wasser. Errichtet 1976, umfassend adaptiert 2001–2009.

Drohnenflug:

Tauchen Sie ein in die Atmosphäre dieser Immobilie – unser Drohnenflug zeigt Ihnen eindrucksvoll die Umgebung und das Objekt aus der Luft:

YouTube FRE: [Dronenflug Objekt Sauggern 20](#)

Das Ensemble

Holzbohlenhaus mit etwa 165 m² Wohnfläche auf drei Ebenen: Charaktervoll, warm und authentisch, mit Balkon und überdachter Terrasse als natürliche Erweiterung in den Garten. Die Beheizung erfolgt über Kachelofen, offenen Kamin und Infrarotpaneele. Eine Sauna mit Holzofen schafft einen zusätzlichen Rückzugsort. Die Küche ist als Vollholzküche aus Erle ausgeführt und mit Dampfgerar, Miele-Kühlschrank und Geschirrspüler ausgestattet.

Die Garage umfasst 30 m² und bietet zusätzlich die Möglichkeit einer Aufstockung, die sich ideal für Büro, Praxis oder ein Gästearpartment eignet.

Der Pferdestall verfügt über zwei Ebenen mit insgesamt 170 m² und eignet sich sowohl als Stallfläche als auch als Atelier, Werkstatt oder Lagerbereich. Weitere Nebengebäude ergänzen das Gesamtbild. Brennholz ist vor Ort vorhanden.

Die technische Infrastruktur umfasst einen leistungsfähigen Glasfaseranschluss sowie die Versorgung über Ortswasserleitung und einen eigenen Brunnen. Zwei Biotope, ein Hühnerstall und Gemüseärten schaffen einen naturnahen, autarken Lebensraum. Das Objekt wird teilmöbliert angeboten. Gerätschaften, Mähtraktor und Traktor (Ferrari) können nach Absprache übernommen werden.

Behagliche Wärme auf höchstem Niveau

Das Objekt überzeugt mit einem durchdachten Heizsystem, das modernen Komfort mit

traditioneller Gemütlichkeit vereint. Eine hochwertige Boden- und Wandheizung sorgt für gleichmäßige, behagliche Wärme in allen Räumen. Als zentrales Heizelement dient ein stilvoller Kachelofen mit Stückholzfeuerung, der nicht nur effizient heizt, sondern auch eine wohlige Atmosphäre schafft. Im Wohnzimmer lädt zudem ein offener Kamin zu stimmungsvollen Abenden ein und setzt einen einladenden Akzent im Wohnbereich.

Freiraum am Wasser

Das zusätzliche Fluss-Pachtgrundstück mit ca. 10.000 m² Fläche ist ein besonderer Ort: Wiesen bis zum Wasser, ein eigener Kanuanleger, ein natürlicher Badeplatz – ein ruhiges Stück Natur, das zum täglichen Ritual werden kann.

Fakten im Überblick

- Adresse: 3814 Aigen bei Raabs, Sauggern 20
- Grundstück: 3.510 m²
- Pachtgrundstück (Fluss): ca. 10.000 m²
- Wohnhaus (Holzbohlen, 3 Ebenen): 165 m²
- Garage: 30 m²
- Pferdestall (2 Ebenen): 170 m²
- Baujahr: 1976
- Umbau: 2001–2009

Ausstattung:

Kachelofen, offener Kamin, Infrarotpaneele, Sauna mit Holzofen, Vollholzküche aus Erle mit Dampfgarer, Miele-Kühlschrank und Geschirrspüler, Glasfaseranschluss, Ortswasserleitung und eigener Brunnen, zwei Biotope, Hühnerstall, Gemüsegärten, Brennholz vor Ort, Inventar

nach Absprache.

Perspektiven und Potenzial

Eine 50%ige Teilaufstockung des Wohnhauses ist möglich und eröffnet die Chance auf einen eindrucksvollen Panoramablick. Auch die Garage kann aufgestockt werden, wodurch zusätzlicher Raum für Gäste, Arbeiten oder Praxis entsteht. Die Realisierung ist jeweils abhängig von behördlichen Genehmigungen.

Ergreifen Sie die Gelegenheit und werden Sie Eigentümer dieser besonderen Liegenschaft.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von dieser tollen Immobilie überzeugen! Wir freuen uns darauf, Sie persönlich zu begrüßen. Bei weiteren Fragen stehen wir Ihnen jederzeit zur Verfügung unter: +43 664 1838 268 oder senden Sie mir eine E-Mail: christian@froeschl.estate

Besuchen Sie www.froeschl.estate und finden Sie weitere 360° Virtuelle Rundgänge und die neusten Objekte! Gerne unternehmen wir auch gemeinsam mit Ihnen geführte Virtuelle Besichtigungen!

Sie möchten den Wert einer Immobilie wissen? Bewertungen Professionell und präzise

FRÖSCHL real estate ermittelt den Verkehrswert Ihrer Liegenschaft. Das schriftliche Bewertungsgutachten ist ein umfangreiches Dokument aus dem dieser hervorgeht. Wir ermitteln abhängig von Ihrem Objekt über den Vergleichswert, den Sachwert oder den Ertragswert, unter Beachtung aller relevanten Unterlagen, den aktuellen Marktwert ihrer Immobilie. Gerne übernehmen wir Bewertungen auch aus anderen Anlässen wie innerfamiliären Angelegenheiten, Erbschaften oder steuerlichen Anforderungen und dergleichen.

Nebenkosten beim Erwerb dieser Immobilie:

3,50 % Grunderwerbsteuer

1,10 % Grundbucheintragungsgebühr - **Vorbehaltlich Temporärer Entfall der Grundbucheintragungsgebühren lt. den gesetzlichen Bedingungen**

Vertragserrichtungskosten/Treuhändische Abwicklung (Notar oder Rechtsanwalt) Kosten Unterschriftenbeglaubigung und Barauslagen Kaufvertrag

3,00 % zzgl. 20,00 % USt. (ges. 3,60 %) Honorar für die erfolgreiche Vermittlung

Unsere Angaben beziehen sich auf die Auskünfte des Eigentümers, daher Änderungen und Irrtümer vorbehalten.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <4.000m

Apotheke <3.500m

Kinder & Schulen

Schule <4.000m

Kindergarten <5.000m

Nahversorgung

Supermarkt <3.500m

Bäckerei <4.000m

Sonstige

Bank <3.500m

Geldautomat <3.500m

Polizei <4.000m

Post <5.000m

Verkehr

Bus <3.000m

Bahnhof <8.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap