

# **Einzellage: Idyllisches Landhaus mit ca. 9ha Wald und Teich**



Einzellage im Waldviertel

**Objektnummer: 8164/2762**

**Eine Immobilie von Kuttenger Makler GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Landhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3921 Siebenhöf
<b>Baujahr:</b>	1926
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	141,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 43,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,60
<b>Kaufpreis:</b>	647.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

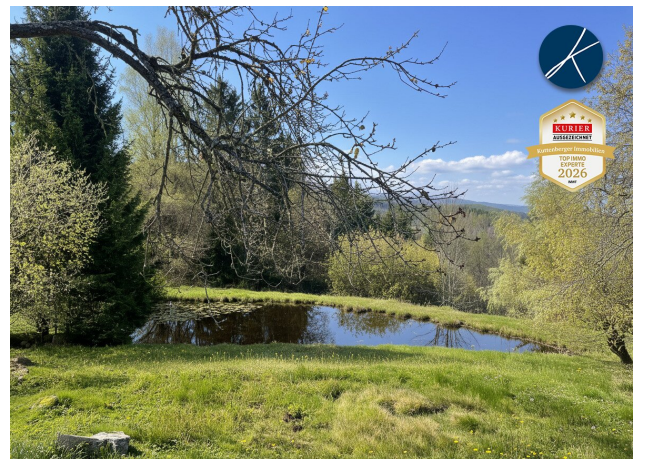
## Ihr Ansprechpartner



**Maximilian Hieke**

Kuttenberger Makler GmbH  
Lederergasse 17/6  
3500 Krems

T +43 676 7704900



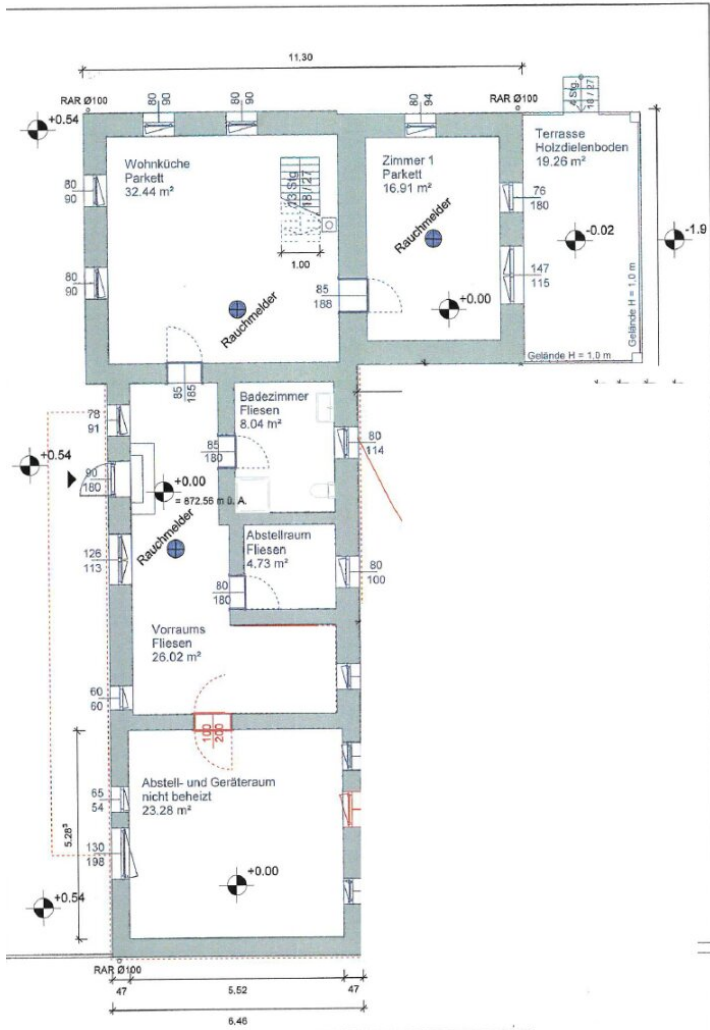




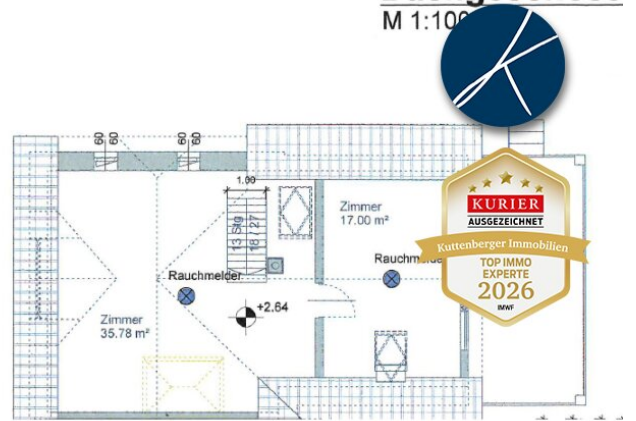




# Erdgeschoss M 1:100



# Dachgeschoss M 1:100



## Objektbeschreibung

### **Idyllisches Landhaus mit ca. 9 ha Wald und Teich in absoluter Alleinlage**

Dieses **renovierte Landhaus** in idyllischer Einzellage inmitten von herrlichen **Wiesen und Wäldern** in der Gemeinde Langschlag bietet mit rund **141 m<sup>2</sup> Wohnfläche** und 4 großzügigen Zimmern ideale Voraussetzungen für Ihren ganz privaten Rückzugsort in der herrlichen Natur des Waldviertels.

Umgeben von rund **8,8 Hektar eigener Wald- und Wiesenflächen** genießen Sie hier absolute **Ruhe und Privatsphäre** – keine Nachbarn weit und breit, nur Natur, Vogelgezwitscher und der Blick ins Grüne. Ein besonderes Highlight ist **der eigene Teich** direkt vor dem Haus, der diesem charmanten Anwesen eine beinahe märchenhafte Atmosphäre verleiht.

Genießen Sie entspannte Stunden auf der großzügigen **Terrasse mit traumhaftem Blick** auf den eigenen Teich – ein idealer Rückzugsort für Jung und Alt. Das **ausgebaute Dachgeschoss** begeistert zusätzlich mit herrlichem Ausblick über die umliegende Landschaft.

Beheizt wird das Haus mittels **Infrarotheizung** sowie einem gemütlichen **Schwedenofen**, der besonders an kühleren Tagen für eine angenehme Atmosphäre sorgt. Das Badezimmer ist mit einer **Dusche** ausgestattet.

Das Haus verfügt über eine eigene **Frischwasserquelle** und eine **Senkgrube** für Abwasser.

Trotz der abgeschiedenen Alleinlage ist die Liegenschaft gut erreichbar:

- ca. 30 Minuten von Zwettl
- ca. 50 Minuten von Linz
- ca. 100 Minuten von der Wiener Stadtgrenze

Nahversorgung ist über das nahegelegene Bad Großpertholz gegeben (Nah&Frisch, Bäcker, Post, Restaurant).

Flächenwidmung: Die gesamte Grundfläche im Ausmaß von knapp 88.000 m<sup>2</sup> ist als **Land- und Forstwirtschaft** gewidmet (Glf bzw. FO). Das Haus weist die Widmung **Geb** auf (erhaltenswertes Gebäude im Grünland). Es gibt keinen Baulandanteil!

**Ein idyllisches Refugium für Ruhesuchende, Naturliebhaber und alle, die das Besondere suchen.**

Der **Kaufpreis** liegt bei **€647.000,-**

Interesse? Gerne lassen wir Ihnen ein detailliertes Angebot zukommen! Bitte haben Sie Verständnis, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Anschrift und Telefonnummer beantworten können!

KONTAKT: 0676 7704900 - Maximilian Hieke

Wir sind immer auf der Suche nach neuen Objekten. Wenn auch Sie eine Immobilie zu verkaufen oder vermieten haben, berate ich Sie gerne über den besten Weg zum Vermittlungserfolg. Ich freue mich auf Ihren Anruf!

\* \* \* \* \*

**KUTTENBERGER IMMO - Vier Jahre in Folge** ausgezeichnet\* mit den Qualitätssiegeln **IMMO CHAMPION 2023, TOP IMMO EXPERTE 2024, TOP IMMO EXPERTE 2025** und **TOP IMMO EXPERTE 2026!** (\*von Kurier und dem IMWF - Institut für Management und Wirtschaftsforschung)

**Weitere Online-Services auf [www.kuttenberger-immo.at](http://www.kuttenberger-immo.at):**

- **Vormerkkunde** werden und **Angebote erhalten?** [- - - Suchagent anlegen - - -](#)
- Sie möchten eine **Immobilie verkaufen?** [- - - Beratung anfragen - - -](#)
- Die passende **Finanzierung** finden? [- - - Online Kreditrechner - - -](#)
- **Wieviel** ist meine **Immobilie wert?** [- - - Immobilie online bewerten - - -](#)
- Künftig keine **Immo-News** verpassen? [- - - Email-Newsletter anmelden - - -](#)

\*\*\*\*\*

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.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <6.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <3.500m

Kindergarten <5.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <4.000m

Bäckerei <4.000m

#### **Sonstige**

Bank <4.000m

Geldautomat <4.000m

Post <4.000m

Polizei <4.000m

#### **Verkehr**

Bus <2.500m

Bahnhof <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap