

## "Idylle am Land - Wohnraum satt"



Aussen 1

**Objektnummer: 1626\_26854**

**Eine Immobilie von RE/MAX Donau-City Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2164 Wildendürnbach
<b>Baujahr:</b>	ca. 1976
<b>Wohnfläche:</b>	340,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	410,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	8
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	4
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>G</b> 371,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>G</b> 4,76
<b>Kaufpreis:</b>	150.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



**Herbert Windisch**

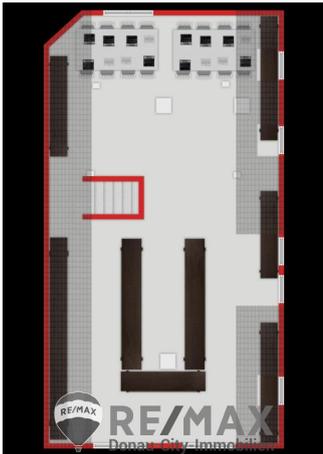
RE/MAX Wien-Donaustadt  
Wagramer Straße 126  
1220 Wien

H +43 699 197 111 03









# RE/MAX Gebrauchtimmobilien 3 Monate NACH-KAUF-SCHUTZ



Haushaltsgeräteversicherung inklusive Heizungs-  
und Klimaanlage



\*zu Ihrer

Haushalts-/Eigenheimversicherung

**RE/MAX**  
Donau-City Immobilien

**GENERALI**

## Objektbeschreibung

**"Sie suchen einen Ort zum Erholen, die Ruhe am Land?!"**

**DAVE** - Digitales Angebotsverfahren! Die fairste Form der Preisfindung bei Immobilien!  
Mehr Informationen finden Sie unter: [DAVE – Das digitale Angebotsverfahren für Immobilien!](#)

[Hier noch der Link zum 360-Grad-Rundgang](#)

Dann sind Sie in Wildendürnbach genau richtig! Nur 1 Autostunde von Wien entfernt und ganz in der Nähe der bekannten Therme Laa an der Thaya!

Ein Highlight im Ort ist sicherlich der Galgenberg mit seiner mehrfach ausgezeichneten Kellergasse!

Das Objekt besticht durch seine mit ca. 340m<sup>2</sup> mehr als nur großzügige Wohnfläche. Das Haus wurde 1976 errichtet, 1996 umfassend ausgebaut, bzw. saniert. Der Dachausbau wurde 2024 fertiggestellt.

Dabei entstanden im Erdgeschoss auf ca. 170m<sup>2</sup> Fläche 4 Zimmer, Küche, 2 Bäder, Abstellräume und ein Wintergarten. Bedingt durch die bisherige Nutzung als „Computermuseum“ ist der obere Stock ein einziger großer und offener Raum mit ebenfalls ca. 170m<sup>2</sup> Fläche. Aus diesem kann man durch Unterteilung eine Vielzahl an Zimmern schaffen, oder aber weiterhin den riesigen offenen Bereich nutzen, zum Beispiel als „Künstler-Atelier“, aber auch eine Bowling-Bahn würde sich problemlos ausgehen! Der Fantasie sind hier (fast) keine Grenzen gesetzt.

Das Objekt ähnelt vom Aufbau her einem klassischen Vierkanthof. Somit ist neben dem Wohngebäude noch eine Halle (Stadl) mit Platz für 4 PKW vorhanden. In einem Nebengebäude sind die Haustechnik sowie eine Werkstatt untergebracht. Im Innenhof ist viel Platz für gemütliches Beisammensein im Freien, sogar ein separater Vorgarten ist auch vorhanden. Das Objekt verfügt auch über einen eigenen Brunnen und eine Selche.

Die Heizung ist eine Gasheizung. Es ist auch ein Ofen für feste Brennstoffe vorhanden, zentral und steuerbar.

Der perfekte Ort für all jene, welche die gute Luft und die Ruhe am Land suchen!

Sie sind hier genau richtig!

**Der DAVE-Richtpreis beträgt € 150.000,--.**

**Der Verkauf wird über das neue \*) digitale Angebotsverfahren / DAVE abgewickelt.**

**\*) Beim angegebenen Preis handelt es sich um einen Richtpreis, da der Preis vom**

**Interessenten mit einem \*) online erstellten Anbot definiert wird und kann er abhängig von der jeweiligen Nachfrage, auch über diesem Preis zu liegen kommen. Die Zustimmung erfolgt ausschließlich vom Abgeber durch Gegenzeichnung des gestellten Angebotes!**

**Sofortkaufpreis: € 198.000,--**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig!Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmeb 371.0  
edarf: kWh/(m<sup>2</sup>a)  
Klasse HeizwG  
ärmebedarf:  
Faktor Gesa 4.76  
ntenergieeffi  
zienz:  
Klasse G  
Faktor Gesa  
ntenergieeffi  
zienz: