

Kleines Landhaus mit großem Garten – ein Ort für Ihre Wohnträume



Haus in Sabatenreith

Objektnummer: 2442_2455

Eine Immobilie von RE/MAX Balance in Krems

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3763 Japons
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	108,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	25,00 m²
Heizwärmebedarf:	G 531,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	G 5,37
Kaufpreis:	147.000,00 €
Provisionsangabe:	

3.00 %

Ihr Ansprechpartner



Heribert Angerer, Akad. IM

RE/MAX Balance in Krems
Wachaustraße 18
3500 Krems an der Donau

H +4369910851173

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

















Objektbeschreibung

Sie sind auf der Suche nach einem charmanten Zuhause mit Potential, das Sie ganz nach Ihren Vorstellungen gestalten können? Sie haben Freude am Renovieren und wünschen sich ein Stück Naturidylle für sich und Ihre Familie? Dann könnte dieses gemütliche Landhaus in Sabatenreith, einer Katastralgemeinde von Japons, genau das Richtige für Sie sein!

Dieses Haus erzählt Geschichten – und wartet darauf, mit Leben erfüllt zu werden.

Mit einer Wohnfläche von rund 108 m² auf einer Ebene bietet es nicht nur genügend Platz für individuelle Entfaltung, sondern auch viele Möglichkeiten zur kreativen Umgestaltung. Ob als Rückzugsort, Familiennest oder Wochenendresidenz – hier sind Sie der Architekt Ihres persönlichen Wohntraums.

Die Raumaufteilung im Überblick:

- Vorraum ca. 11 m²
- Esszimmer ca. 12 m² – lädt zum Verweilen mit Familie und Freunden ein
- Küche ca. 4 m² – kompakt und funktional
- Wohnzimmer ca. 22 m² – hell, großzügig und mit Blick ins Grüne
- Zimmer 1 ca. 22 m² – vielseitig nutzbar, z. B. als Schlafzimmer oder Büro
- Zimmer 2 ca. 28 m² – ideal als Kinderzimmer oder Atelier
- Badezimmer mit
- separates WC
- Abstellraum (angrenzend an den Wohnbereich) ca. 10 m²
- zwei zusätzliche Abstellräume mit ca. 19 m² und ca. 63 m² – ideal für Hobby, Werkstatt oder Lager

Keller:

- Nutzfläche ca. 24 m² – praktischer Stauraum oder kleines Weinlager

Beheizt wird die Immobilie mittels einer Zentralheizung für feste Brennstoffe, deren Herzstück sich im Esszimmer befindet – rustikal und effizient. Die Liegenschaft ist bereits an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen, die Wasserversorgung erfolgt über einen eigenen Brunnen – unabhängig und kostensparend. Glasfaseranschluss befindet sich an der Grundstücksgrenze – ideal für moderne Kommunikation und Homeoffice.

Gartenfreude inklusive

Das wahre Juwel dieser Immobilie ist jedoch der großzügige Garten:

Hier können Sie Ihre Gartenträume verwirklichen – sei es ein Gemüsebeet, ein Platz für die

Schaukel, ein Biotop oder ein kleiner Pool zum Abkühlen an heißen Sommertagen. Die Natur lädt zum Durchatmen ein – lassen Sie den Alltag hinter sich und genießen Sie die Ruhe des Waldviertels.

Lage & Infrastruktur:

Sabatenreith liegt eingebettet in die sanften Hügel des Waldviertels – fernab vom Trubel, aber dennoch gut angebunden:

Nahversorger (Nah & Frisch) in Japons: ca. 2 km

Irnfritz: ca. 8 km, Raabs an der Thaya: ca. 11 km, Geras: ca. 12 km, Groß-Siegharts: ca. 14 km

Hier wohnen Sie naturnah und dennoch nicht abgeschieden.

Haben wir Ihr Interesse geweckt?

Dann freue ich mich darauf, Ihnen dieses besondere Haus bei einer persönlichen Besichtigung näher vorzustellen. Vereinbaren Sie gleich einen Termin – vielleicht ist dies schon bald Ihr neues Zuhause.

Bitte beachten Sie: Unsere Immobilienangebote sind nicht dauerhaft auf Fremdplattformen verfügbar. Alle Details und weiterführende Informationen finden Sie jederzeit auf unserer Website:

? www.remax.at/2442-2455 Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarfskoeffizient: 531.0

Einheit: kWh/(m²a)

Klasse Heizwärmebedarfs: G

Heizwärmebedarfskoeffizient:

Einheit: kWh/(m²a)

Klasse Heizwärmebedarfs: G

Heizwärmebedarfskoeffizient:

Einheit: kWh/(m²a)

Klasse Heizwärmebedarfs: G