

## **Wohnhaus mit großzügiger Mehrzweckhalle (ehem. Tischlerei)**



**Objektnummer: 960/72924**

**Eine Immobilie von s REAL Immobilienvermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3623 Kottes
<b>Zustand:</b>	Nach_vereinbarung
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	4
<b>Garten:</b>	158,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>G</b> 309,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 2,55
<b>Kaufpreis:</b>	259.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Hans-Peter Zottl**

s REAL - Zwettl  
Sparkassenplatz 1/1/1  
3910 Zwettl

T +43 (0)5 0100 - 26257



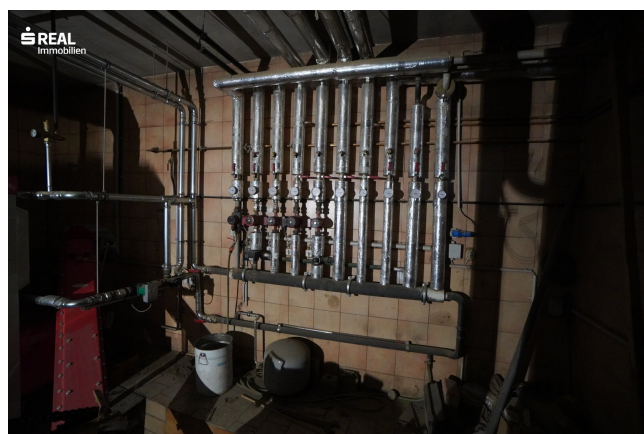
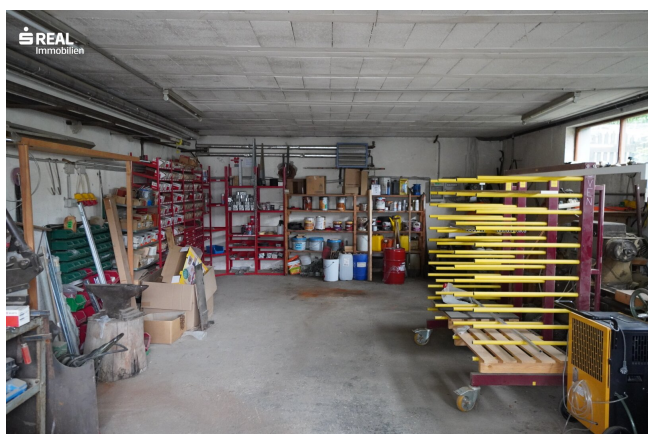










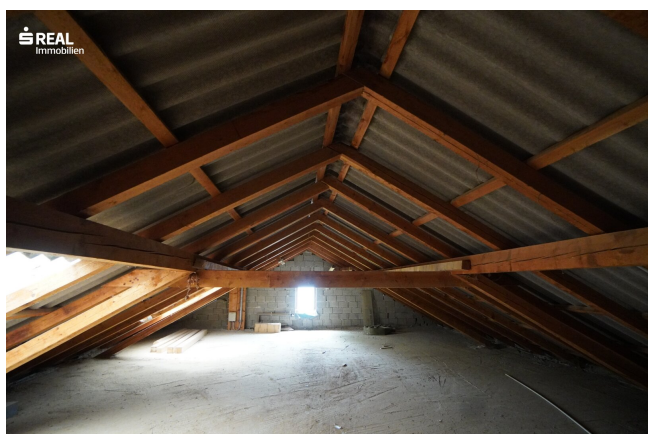




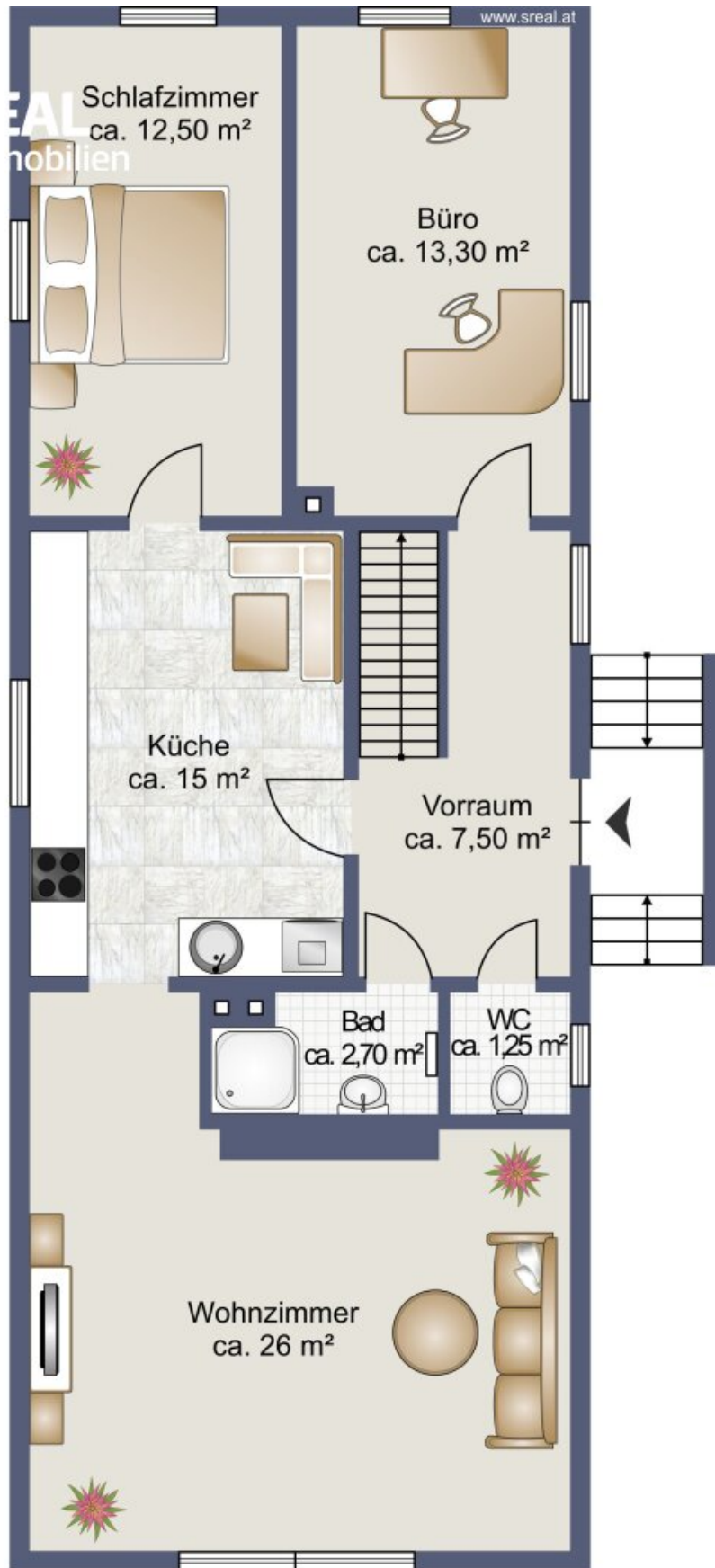










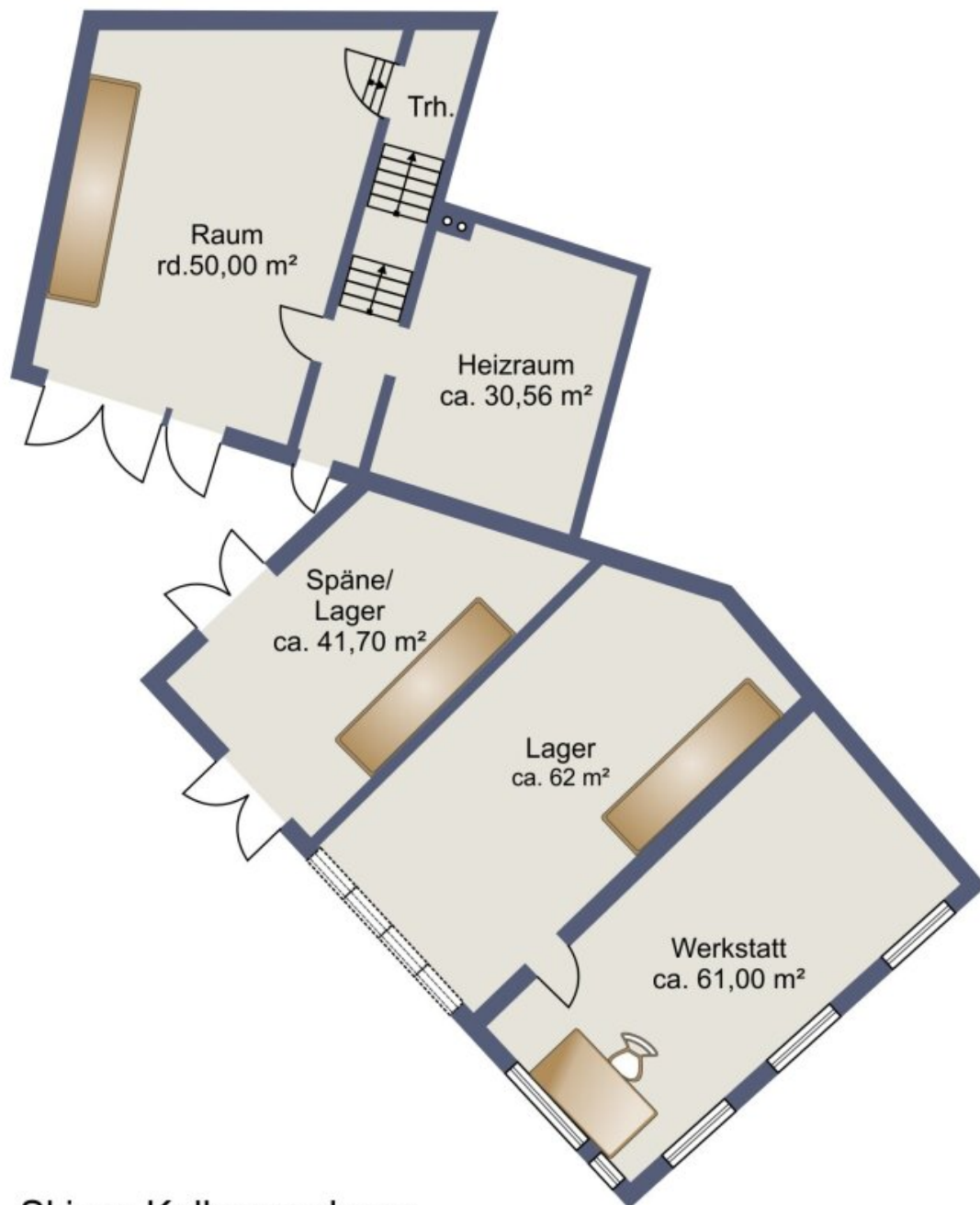


Skizze Wohnhaus



Skizze Erdgeschoss





Skizze Kellergeschoss

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in der malerischen Ortschaft Kottes, im schönen Herzen vom Waldviertel!

Mit einer Grundstücksfläche von rd. 950 m<sup>2</sup> genießen Sie nicht nur viel Platz im Inneren des Wohnhauses, sondern auch die vielfältige Nutzbarkeit der vorhandenen Mehrzweckhalle sowie dem umschlossenen Innenhof. Besonders hervorzuheben ist die ideale Lage des Hauses aufgrund der geringen Lärmbeeinträchtigung.

### **Die Liegenschaft teilt sich auf in:**

- Wohnhaus (Erdkeller, Erdgeschoss, Dachboden)
- ehem. Tischlerei (Mehrzweckhalle, Lagerraum, Garage, Heizraum, Hackgutlager, Kellerlagerraum)
- Zufahrt, sowie Ausfahrt mit Holztor
- gepflasterter, umschlossener Innenhof
- Vorgarten

**Das Kellergeschoss vom Wohnhaus besteht aus einem Erdkeller.**

**Das Erdgeschoss vom Wohnhaus (rd. 78 m<sup>2</sup>) besteht aus:**

- überdachtem Eingangsbereich
- Vorraum
- WC
- Badezimmer mit Dusche
- Büro
- Küche mit Zusatzholzofen
- Wohnzimmer
- Schlafzimmer

**Das Dachgeschoss vom Wohnhaus besteht aus einem Dachbodenraum.**

**Das Kellergeschoss vom ehemaligen Betrieb (rd. 251 m<sup>2</sup>) besteht aus:**

- Kellerlagerraum (Lackierraum) ca. 55 m<sup>2</sup>
- Heizraum ca. 31 m<sup>2</sup>
- Hackgutlager ca. 42 m<sup>2</sup>
- Garage ca. 62 m<sup>2</sup>
- Lagerraum (Werkstatt) ca. 61 m<sup>2</sup>



### **Das Erdgeschoss vom ehemaligen Betrieb (rd. 394 m²) besteht aus:**

- Werkraum 1 ca. 167 m²
- Werkraum 2 ca. 115 m² mit KFZ Einfahrtmöglichkeit
- Werkraum 3 ca. 112 m²

### **Das Dachgeschoss vom ehemaligen Betrieb wird derzeit als Abstellraum genützt.**

### **Letzten Sanierungen:**

2020: Einbau neue 160 kW Hackgutheizung

2020: neuer Pufferspeicher mit 3.000 Liter

### **Gebäudeinfrastruktur:**

Beheizt werden der ehemalige Betrieb sowie das Wohnhaus durch eine zentrale Hackgutheizung. Im Wohnhaus haben Sie auch die Möglichkeit den vorhandenen Zusatzofen in der Küche zu beheizen und damit auch zu kochen. Die Warmwasseraufbereitung beider Gebäude erfolgt durch die vorhandene Zentralheizung. Die Liegenschaft ist an das öffentliche Wasser- und Kanalnetz angeschlossen. Ebenfalls befindet sich die Glasfaserleerverrohrung im Keller des Wohnhauses.

Für Bastler und Handwerker ist die vielseitig verwendbare Mehrzweckhalle der absolute Traum. Kombinieren Sie Arbeit, Wohnen und Hobby direkt auf dieser Liegenschaft.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser einzigartigen Liegenschaft im Herzen des schönen Waldviertel und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns darauf, Ihnen diese tolle Immobilie persönlich zeigen zu dürfen! Sichern Sie sich Ihr neues Zuhause in einer der schönsten Regionen Niederösterreichs.

Besichtigungen des Objekts können nach gemeinsamer Absprache von Montag bis Freitag stattfinden.

Hier geht's zum 360°

Rundgang: <https://app.immoviewer.com/portal/tour/3122410?accessKey=6825>

Viele weitere Rundgänge sowie alle neuen s REAL Immobilienangebote finden Sie auf [www.sreal.at](http://www.sreal.at).

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, welche uns von den Eigentümern zur Verfügung gestellt wurden.

**Kauf und Finanzierung aus einer Hand - nutzen Sie die Synergien der Erste Bank & Sparkassen-Unternehmensgruppe. Gerne arrangieren wir für Sie ein unverbindliches Finanzierungsgespräch mit den Finanzierungsspezialisten der Erste Bank & Sparkasse.**

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <6.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <3.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <6.000m

#### **Sonstige**

Bank <500m

Post <500m

Geldautomat <500m

Polizei <6.500m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Flughafen <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap