

Ehemaliges Ärztehaus mit Wohnung



Ansicht

Objektnummer: 0002000308

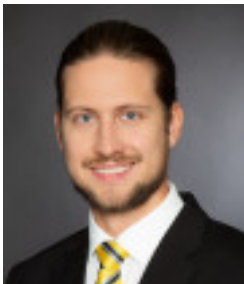
Eine Immobilie von Waldviertel Immobilien Vermittlung

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3762 Ludweis
Baujahr:	1925
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	325,00 m ²
Zimmer:	10
Bäder:	2
WC:	3
Heizwärmebedarf:	D 145,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,76
Kaufpreis:	259.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises plus 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Stefan Schönfelder

Waldviertel Immobilien Vermittlung Ges.m.b.H.
Landstraße 26
3910 Zwettl

T +43 2822 52681
H +436648134472















Quellen: Land Niederösterreich, BEV, GIP.at

© Land Niederösterreich: Kein Anspruch auf Richtigkeit und Vollständigkeit!

Verwendungszweck:

Druckdatum: 28.07.2025

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein **über 100 Jahre altes, sehr großzügig geschnittenes Einfamilienhaus** in Ludweis. Die **gesamte Nutzfläche beträgt ca. 325 m²**, verteilt auf zwei Etagen sowie einer Teilunterkellerung mit ca. 50 m².

Erdgeschoß – Praxisnutzung:

Bis zum Bezug des geplanten Neubaus Ende 2025 ist im Erdgeschoß eine **Hausarztpraxis in Betrieb**. Die verfügbaren Praxisräumlichkeiten umfassen ca. 190 m² und gliedern sich wie folgt: Vorraum, zwei Ordinationszimmer, ein weiterer Behandlungsraum, zwei Warteräume, ein Badezimmer, zwei separate WC, eine Anmeldung sowie je ein Labor und eine Hausapotheke.

Dachgeschoß – Wohnbereich:

Das Dachgeschoß bietet eine **Wohnnutzfläche von ca. 135 m²**, aufgeteilt in Vorraum, Küche, offenen Wohn?Essbereich, drei Schlafzimmer, zwei Schrankräume, ein Badezimmer mit Wanne sowie ein separates WC.

Nebengebäude & Außenbereich:

Ein **Nebengebäude mit ca. 31 m²** steht als zusätzliche Lagerfläche zur Verfügung. Zwischen Haupthaus und Nebengebäude liegt ein **einladender, begrünter Hof**, versehen mit Bäumen und Sträuchern – ideal als privater Rückzugsort oder Erholungsbereich.

Infrastruktur & Anschlüsse:

Die Liegenschaft ist modern und umfassend erschlossen – es stehen **Anschlüsse für Wasser, Kanal, Strom, Glasfaser sowie Fernwärme** zur Verfügung.

Besichtigungen & Kontakt:

Für nähere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.