

**Traumhaft in der Natur gelegener Wohnsitz für  
"Freiherren"**



**Objektnummer: 7243**

**Eine Immobilie von Spiegelfeld Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Landhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3973 Karlstift
<b>Baujahr:</b>	1805
<b>Zustand:</b>	Voll_saniert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	440,00 m <sup>2</sup>
<b>Garten:</b>	1.000,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtmiete</b>	2.850,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	2.500,00 €
<b>Kaltmiete</b>	2.850,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	350,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



### Dipl.-Kfm. Fridolin Angerer

Spiegelfeld Immobilien GmbH  
Stubenring 20  
1010 Wien

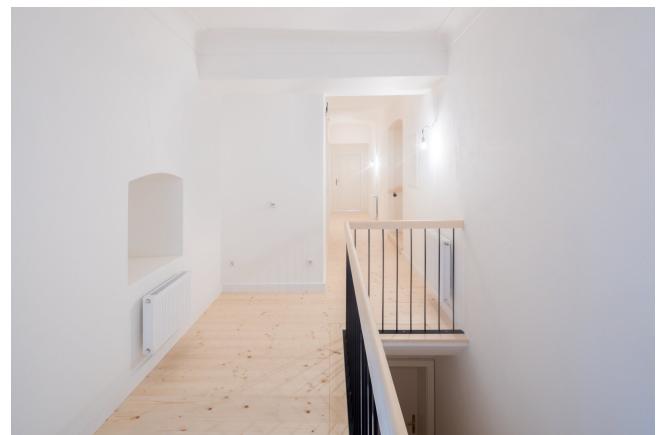
T +43 1 5132313-42

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

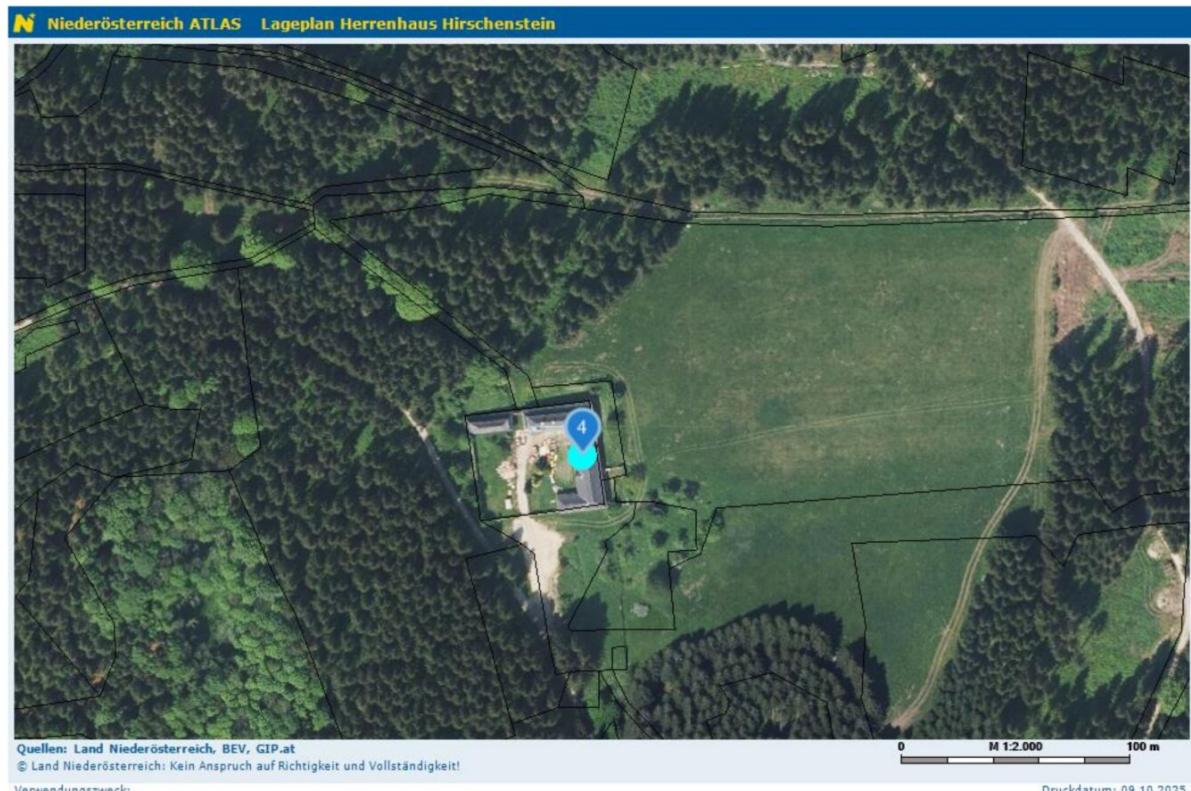












# Objektbeschreibung

## **Herrenhaus „Hirschenstein“:**

Das Herrenhaus der ehemaligen Gutsbesitzer Freiherren von Hackelberg-Landau wurde 1805 vom damaligen Glashüttenmeister Franz Robl für die Gutsbesitzer als repräsentativer Wohnsitz mit angeschlossenem Maierhof errichtet. Nach einer eben abgeschlossen, aufwendigen und stilgerecht durchgeführten Renovierung steht die großzügige Gutsbesitzer Wohnung mit ihren rund 440 m<sup>2</sup> Wohnfläche zur Vermietung. Auf 2 Stockwerken stehen 2, auch getrennt begehbar Wohnbereiche, zur Bewohnung. Wie den dem Exposé angefügten Grundrissplänen zu entnehmen, verfügt jedes der beiden Stockwerke über 3 Schlafzimmer mit je 2 Bädern, je einer Küche und je einem großen Wohnsalon mit Kachelofen.

Im Zuge der Renovierung wurde eine neue Pelletsheizung zur Beheizung aller Wohnräume mittels Heizkörper installiert. In den Schlaf- und Wohnräumen wurden neue Fichtendielenböden verlegt und jedes Stockwerk verfügt nun über eine neue, vollausgestattete Küche sowie neu eingerichtete Bäder und WC's. Die beiden rund 70 m<sup>2</sup> großen Hauptwohnräume bieten einen Ausgang auf den vorgelagerten Balkon. Vom Balkon, aber auch durch die licht- und sichtspenden Holzfenster der beiden großen Wohnräume hindurch, hat man einen schönen Blick gen Osten über die große Waldwiese und übergehend in die hügelige Waldlandschaft des Nordwaldes.

Eine eigene Quelle und Pumpe versorgt das Haus mit frischem Trinkwasser, während die Abwässer in eine fallweise zu entleerende Senkgrube geleitet werden.

Die angeschlossenen ehemaligen Stallungen und Wirtschaftsräume können in Absprache mit dem Vermieter als Stellflächen und Garagen mitgenutzt werden.

Im umliegenden Familienforst kann der Mieter auch ein Abschussvertrag auf Rot-, Reh- und Schwarzwild erwerben und unmittelbar am Wohnort jagen.

Die monatliche Komplett-Miete beträgt. € 2.850,00 inklusiv der Betriebskosten.

Der Pelletseinkauf zur Beheizung und die Entleerung der Senkgrube sind vom Mieter zu organisieren und neben den Stromkosten zusätzlich zu bezahlen.

Gegen eine Kaution von € 10.000,00 wird diese Wohngelegenheit gerne auch langfristig an wertschätzende Mieter vermietet.

## **Grundstück:**

Der abgeschlossene Innenhof des Herrenhauses bietet eine rund 1.000 m<sup>2</sup> große Garten- und Erholungsfläche. Nach Absprache mit dem Vermieter können hier auch Beete für Blumen,

Gemüse und Früchte angelegt werden.

Bitte beachten Sie, dass wir nur Anfragen beantworten können, die Ihren vollständigen Namen, Ihre Anschrift und eine Telefonnummer enthalten. (Nachweispflicht!)

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 Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmauers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <7.000m

Bäckerei <7.000m

#### **Sonstige**

Bank <7.000m

Post <7.000m

Geldautomat <7.000m

Polizei <7.000m

#### **Verkehr**

Bus <4.000m

Bahnhof <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap