

Barrierefreies Mehrfamilienhaus in Gutenbrunn mit großem Garten



Ostseite

Objektnummer: 3867_29

Eine Immobilie von RE/MAX Synergie

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse:	Gutenbrunn
Art:	Haus - Mehrfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3665 Gutenbrunn
Baujahr:	ca. 1970
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	260,00 m ²
Nutzfläche:	100,00 m ²
Zimmer:	11
Bäder:	4
WC:	4
Terrassen:	3
Stellplätze:	1
Keller:	40,00 m ²
Heizwärmebedarf:	D 127,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,15
Kaufpreis:	239.000,00 €
Provisionsangabe:	

3.00 %

Ihr Ansprechpartner



DI Mag. Georg Ungerböck

RE/MAX Synergie



Objektbeschreibung

Objektbeschreibung

Willkommen in 3665 Gutenbrunn – dort, wo der Weinsbergerwald Ruhe, klare Luft und Naturgenuss schenkt. Dieses langgestreckte Mehrfamilienhaus (ca. 1970) bietet eine seltene Gelegenheit: 4 eigenständige Wohnungen (3x ca. 70 m², 1x ca. 50 m² – gesamt ca. 260 m²) mit durchgängig barrierearmer Planung ?? und Rampen zur Eingangstür. Ideal für Mehrgenerationen, betreutes Wohnen, Vermietung oder die Weiterführung als Ferienapartments.

Die Bauweise ist massiv, die Fassade wurde 2011 mit 12 cm Vollwärmeschutz erneuert; 3-fach verglaste Fenster sorgen für sehr gute Dämmwerte und angenehme Ruhe. Ein besonderes Plus für Energiekosten & Autarkie: Photovoltaik 5,4 kWp ?? sowie Buderus-Pellets-Zentralheizung (Baujahr 2010) mit Warmwasser-Kopplung ?.

Die Grundrisse sind vielseitig nutzbar: je Einheit Wohn-/Essbereiche, Schlafzimmer und Sanitär; in einer Wohnung befindet sich ein großzügiges, rollstuhlgerechtes WC/Bad ?. Sitzplätze im Außenbereich blicken in den gepflegten Garten (ca. 800 m²) mit Sträuchern und Hecken ?. SAT-TV, Ortswasser, Kanal und Strom sind vorhanden.

Architektonisch erinnert das Haus an einen Waldrand-Bungalow: eingeschossig, mehrere Zugänge, gedeckter Vorplatz und eine lange Holzrampe zum Haupteingang. Am Grundstück sind mehrere Freistellplätze ? möglich. Eine frühere Nutzung als „Ferienwohnungen Bauer“ ist am Giebel ersichtlich – die Liegenschaft eignet sich daher hervorragend für Anleger oder Betreiber (z. B. Serviced Apartments, Monteur-/Ferienvermietung).

? Eckdaten

Objektart: Mehrfamilienhaus / Anlageobjekt (4 Einheiten)

Adresse: Gutenbrunn 133, 3665 Gutenbrunn

Wohnfläche: ca. 260 m² (3x ca. 70 m² + 1x ca. 50 m²)

Grundstücksfläche gesamt: ca. 1.200 m²

Garten: ca. 800 m²

Baujahr: ca. 1970

Barrierefreiheit: Rampen, großes barrierefreies WC in einer Einheit ??

Heizsystem: Buderus Pellets-Zentralheizung, Bj. 2010, Warmwasser kombiniert ?

Energie & Gebäudehülle: 12 cm Vollwärmeschutz (2011), 3-fach-Fenster, PV-Anlage 5,4 kWp ??

Außenflächen: Terrasse, Garten, Freistellplätze ?

Nutzung: Wohnen, Ferienvermietung, Anlage oder Mehrgenerationen

Energiekennzahlen: HWB 127 / fGEE 1,15

Besonderheit: eine Wohnung ist bis 2027 vermietet ??

Verfügbarkeit: ab sofort

Angebotspreis: € 249.000,- ?

? Lagebeschreibung

Gutenbrunn liegt auf ca. 858 m Seehöhe im südwestlichen Waldviertel, am Ostrand des Weinsbergerwaldes – einer der waldreichsten Regionen Österreichs ?. Natur, Weitblicke und ein entschleunigter Lebensrhythmus prägen den Ort.

Alltag & Infrastruktur im Ort:

? Volksschule und Kindergarten sind direkt im Ort vorhanden.

? Nahversorgung: moderner Hybrid-Nahversorger (klassischer Laden + SB-Bereich) sichert die Grundversorgung.

???? Freizeit: offizieller Panoramaweg/Hirschenstein mit Gipfelkreuz und Fernsicht; vielfältige Wander- und MTB-Touren starten im Ortszentrum.

? Wintersport: Langlaufzentrum Bärnkopf mit ~65 km gespurten Loipen; Nachtloipe & Verleih vorhanden – von Gutenbrunn aus erreichbar.

? Seen & Badeplätze: Edlesberger See in der Region (Natur- und Badeerlebnis, ca. 14 ha).

Öffentlicher Verkehr & Erreichbarkeit:

? Ab Melk (Westbahn): Buslinien Richtung Pöggstall, weiter nach Gutenbrunn/Martinsberg (Reisezeit ab Melk ~1 h).

? Anreise mit dem Auto: über A1 (Abfahrt Melk oder Ybbs).

Standortvorteile im Überblick:

- ? Ruhige Dorflage mit Naherholung „vor der Haustür“ (Wald, Loipen, Panoramawege).
- ?? Gesunde Höhenlage (~858 m) und waldreiches Mikroklima – beliebt für Ausdauer- und Wintersport.
- ? Aktive Gemeinde mit Kultur- und Tourismusangeboten (z. B. Bühnenwirtshaus).
- ? Entfernungen (Straße/ca.)

Melk (A1, Bahn-Drehscheibe): ca. 33 km

St. Pölten: ca. 70 km

Krems: ca. 55 km

Linz: ca. 80 km

Wien: ca. 120 km

? Warum dieses Objekt?

Barrierefrei & eingeschossig: seltene Kombination – ideal für Mehrgenerationen, betreutes Wohnen oder Inklusionsprojekte.

Vier Einheiten: flexible Nutzung – Eigennutzung + Miete, Ferienapartments oder Anlage.

Energetisch solide: WDVS, 3-fach-Glas, PV 5,4 kWp und Pelletsheizung 2010.

Großer Garten (800 m²): viel Privatsphäre & Gestaltungsmöglichkeiten.

Natur- & Freizeitlage: Wandern ?, Langlaufen ??, Baden ? – Waldviertel-Qualität direkt vor der Haustür.