

**Haus in Schwarzenau mit 1000 m<sup>2</sup> Grundstück - als EFH  
oder ZFH geeignet!**



Ansicht südwest

**Objektnummer: 1939/214847**

**Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3900 Hausbach
<b>Baujahr:</b>	1937
<b>Zustand:</b>	Sanierungsbeduerftig
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	140,00 m²
<b>Nutzfläche:</b>	70,00 m²
<b>Lagerfläche:</b>	42,00 m²
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Keller:</b>	70,00 m²
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 170,90 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>F</b> 3,27
<b>Kaufpreis:</b>	159.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Peter Litschauer**

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH  
Schnirchgasse 17









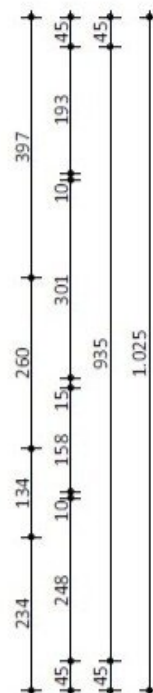
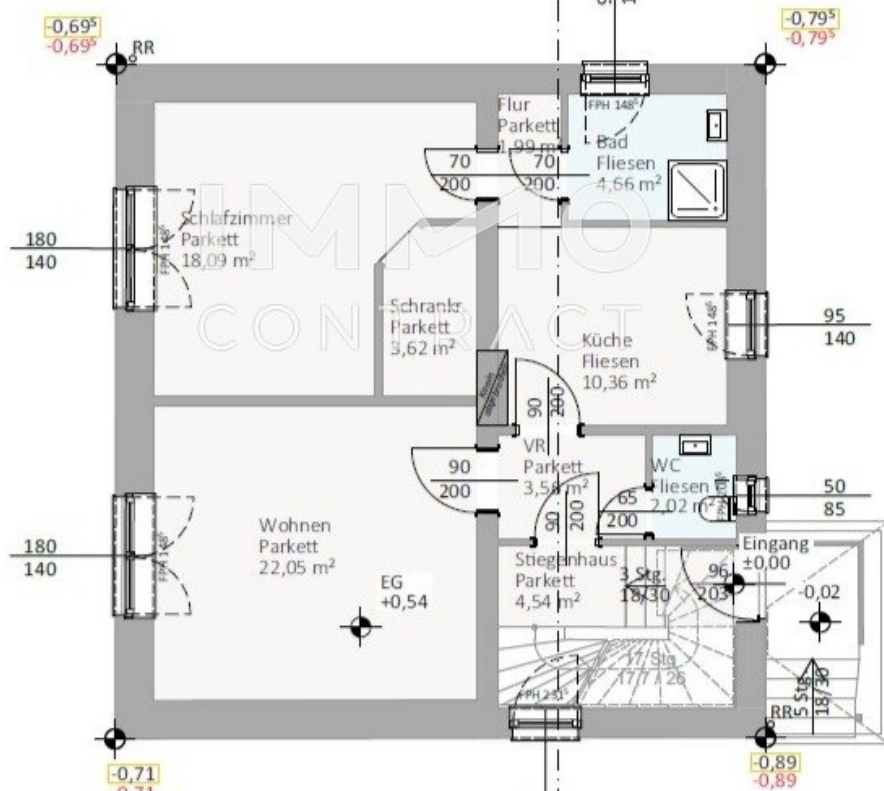
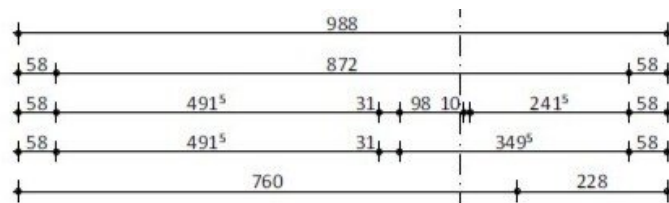




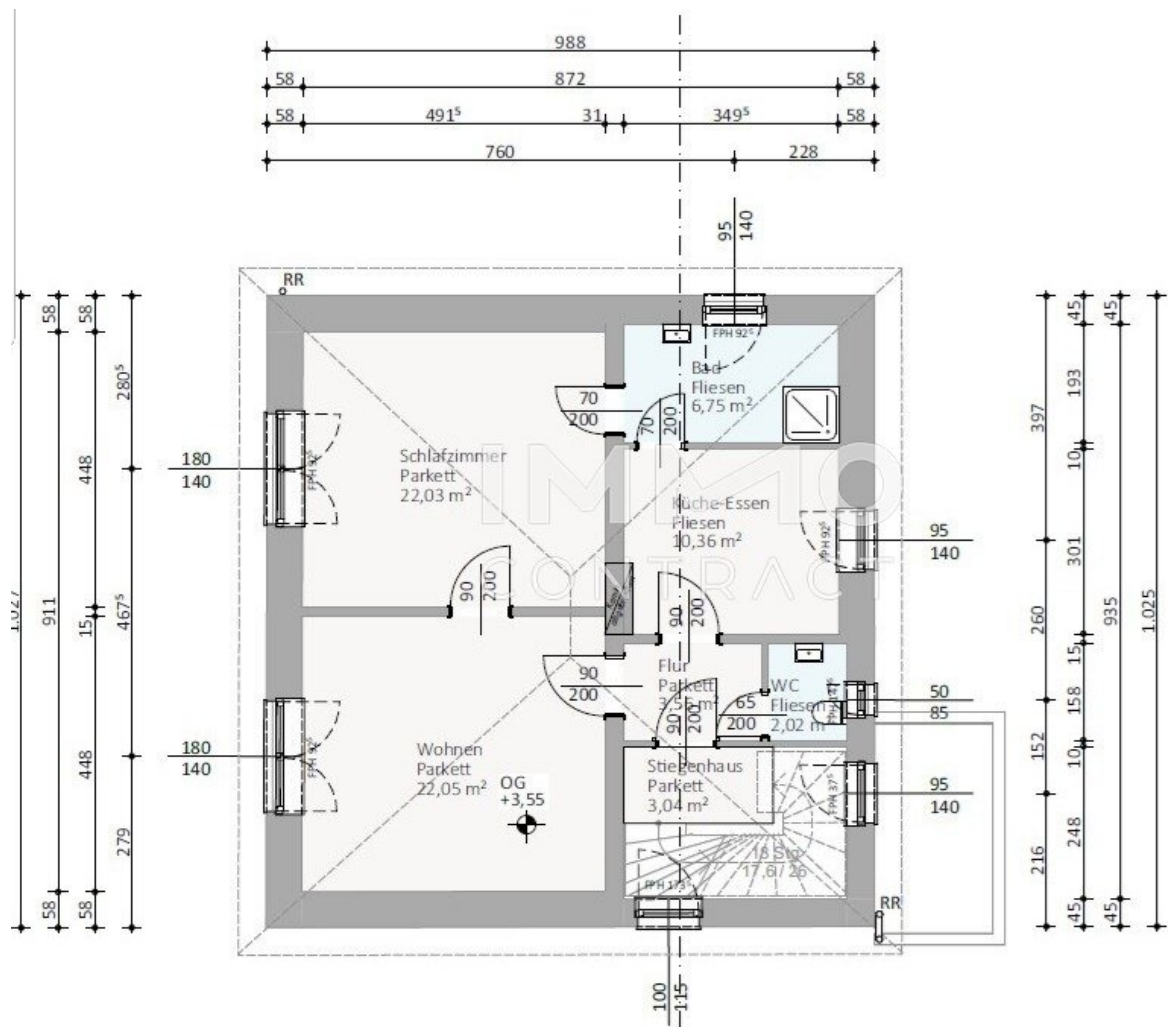












## Objektbeschreibung

### **Haus in Schwarzenau mit 1000 m<sup>2</sup> Grundstück - als Einfamilienhaus oder Zweifamilienhaus geeignet!**

Dieses Haus bietet auf zwei Ebenen zwei fast gleiche Wohneinheiten mit viel Potenzial zur individuellen Nutzung - ob als Einfamilienhaus, als Zweifamilienhaus oder zum Vermieten.

Das etwas über 1000 m<sup>2</sup> große Grundstück bietet viel Gestaltungsspielraum für die Zukunft. Der zu Fuß bequem erreichbare Supermarkt und der nur 450 m entfernte Bahnhof der Franz-Josefs-Bahn sind weitere Pluspunkte. Zusammengefasst ist dieses kompakte Wohnhaus in Schwarzenau mit seiner Gliederung und Lage, sowie den Nutzungsmöglichkeiten eine seltene Kaufgelegenheit zu einem optimalen Preis-/Leistungsverhältnis!

### **OBJEKTDDETAILS:**

Das Haus hat eine klare Raumaufteilung, die für viele Wohnbedürfnisse geeignet ist und auch für eine Vermietung für zwei Familien zulässt. Der Sicherungskasten ist bereits mit zwei Stromzählern ausgestattet. Die Fassade des 1937 erbauten Hauses wurde vor ca. 30 Jahren mit einem Vollwärmeschutz nachgerüstet und auf die oberste Geschossdecke wurde eine mehrlagige Isolierung verlegt. Im selben Zeitraum wurden Kunststofffenster (Internorm) mit innenliegenden Jalousien eingebaut und das Dach mit Tondachsteinen neu eingedeckt. Vor ca. 15 Jahren wurden die Bäder saniert.

Das Erdgeschoss des Hauses ist noch bis Anfang Juni 2026 vermietet, daher wäre ein Einzug erst ab 01.07.2026 möglich. Ein eventuell früherer Termin könnte je nach Gegebenheit vereinbart werden - auch eine Übernahme des aktuellen Mietverhältnisses ist aktuell noch möglich. Das Haus kann je nach Bedarf teilmöbliert übernommen werden. Das Kellergeschoss und der im Garten freistehende Lagerraum/Schuppen (ca. 40 m<sup>2</sup>) sind sanierungsbedürftig.

Am besten Sie überzeugen sich selbst vom großen Potenzial dieses Wohnhauses - für einen persönlichen Besichtigungstermin stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

### **Erdgeschoss:**



- Küche/Essen
- Wohnzimmer
- Schlafzimmer
- Bad/Dusche
- WC
- Stiegenhaus mit Holzstiege ins Obergeschoss
- Vorraum
- Keller vom Stiegenhaus begehbar
- Überdachter Hauseingangsbereich

Die vorhandene Möblierung der Räume kann je nach Bedarf übernommen werden.

### **Obergeschoss:**

- Küche/Essen
- Wohnzimmer
- Schlafzimmer
- Bad/Dusche
- WC
- Stiegenhaus mit Holzstiege in den nicht ausgebauten Dachboden
- Vorraum

### **Kellergeschoss:**

- Vollunterkellerung von innen und außen begehbar
- Heizraum mit Gasheizung
- Keller auf mehrere Räume geteilt

### **Nebengebäude:**

- Holzschuppen und gemauertes Nebengebäude mit ca. 40 m<sup>2</sup> Lagerfläche und mehreren Unterteilungen (sanierungsbedürftig)

## **ZUSATZINFORMATIONEN:**

**Technik:**

- Gas-Zentralheizung mit Heizkörper
- Öltank von ehemaliger Ölheizung im Keller

**Sanierung & Modernisierung:**

Das Haus wurde ca. 1937 erbaut und vor ca. 30 Jahren mit Vollwärmeschutz, Kunststofffenster mit innenliegenden Jalousien, neuer Eindeckung mit Tondachziegeln und einer Isolierung an der obersten Geschossdecke saniert. Vor ca. 15 Jahren wurde beide Bäder saniert bzw. wurden weitere Sanierungen (z.B. Zählerkasten, Böden, Malen) nach Bedarf vorgenommen. Das Kellergeschoss hat eine Raumhöhe von ca. zwei Meter und ist sanierungsbedürftig.

**Ausstattung:**

- Die bestehende Möblierung der Räume ist bei Bedarf bzw. nach Absprache inkludiert.

**INFRASTRUKTUR:****Einkauf und Dienstleister:**

- Moderner Spar Supermarkt in unmittelbarer Nähe - in wenigen Gehminuten erreichbar
- umfangreiche Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleister in Waidhofen an der Thaya (ca. 10 km)
- Bahnhof der Franz-Josefs-Bahn zu Fuß erreichbar (ca. 450 m)
- mehrere Gasthöfe
- zwei Bankfilialen
- Friseur
- div. Handwerksbetriebe

**Bildung:**

- Kindergarten



- Volksschule

### **Ärzte und Therapeuten:**

- Arzt für Allgemeinmedizin
- Facharzt (Chirurgie)
- Physiotherapeuten
- Tierarzt

### **Freizeit:**

- Schwarzenau liegt an mehreren Radwegen bzw. Radrouten wie dem Kamp-Thaya-March-Radweg, dem Thayarunde-Radweg, der Teiche-Radrouten usw.
- Freizeitareal Brühlteich und Sportplätze
- Viele Möglichkeiten für Fischer und Wanderer in unmittelbarer Umgebung
- Zahlreiche Freizeitaktivitäten und Vereine

### **Entfernungen:**

- Waidhofen an der Thaya ca. 11 km
- Zwettl ca. 20 km
- Krems ca. 56 km
- St. Pölten ca. 85 km
- Linz ca. 119 km
- Wien ca. 118 km
- Wien mit der Franz-Josefs-Bahn - ca. 1 Stunde 45 Minuten Fahrzeit (Bahnhof in Schwarzenau)

## **FINANZIERUNG:**

Sie haben bereits Ihre WunschIMMOBilie gefunden, aber noch nicht die optimale Finanzierungslösung?

Gerne vereinbart IMMOContract für Sie ein unverbindliches Beratungsgespräch mit den Finanzierungsspezialisten bei unseren Kooperationspartnern - Volksbank Wien, Volksbank NÖ, Volksbank OÖ, Ärzte- und Apothekerbank sowie SPARDA-Bank ! Dank unserer

exklusiven Kooperation erhalten Sie in deren Filialen optimale Konditionen und erstklassige Beratung rund um Ihre künftige Finanzierung.

## **BESICHTIGUNG:**

Überzeugen Sie sich vor Ort von diesem Objekt im Herzen des Waldviertels und vereinbaren Sie heute noch einen persönlichen Besichtigungstermin.

Für Fragen und Besichtigungstermine stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung:

**Peter Litschauer - Ihr Immobilienfachberater aus dem Waldviertel - +43 664 217 06 08 -  
P.Litschauer@IMMOcontract.at**

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.