

# **Einfamilienhaus mit tollem Nebengebäude in ländlicher Lage**



**Objektnummer: 960/66988**

**Eine Immobilie von s REAL Immobilienvermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3753 Pernegg
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Nutzfläche:</b>	145,00 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>G</b> 381,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>G</b> 7,36
<b>Kaufpreis:</b>	199.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Heiko Mlejnek**

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

T +43 (0)5 0100 - 26234  
H +43 664 78040849











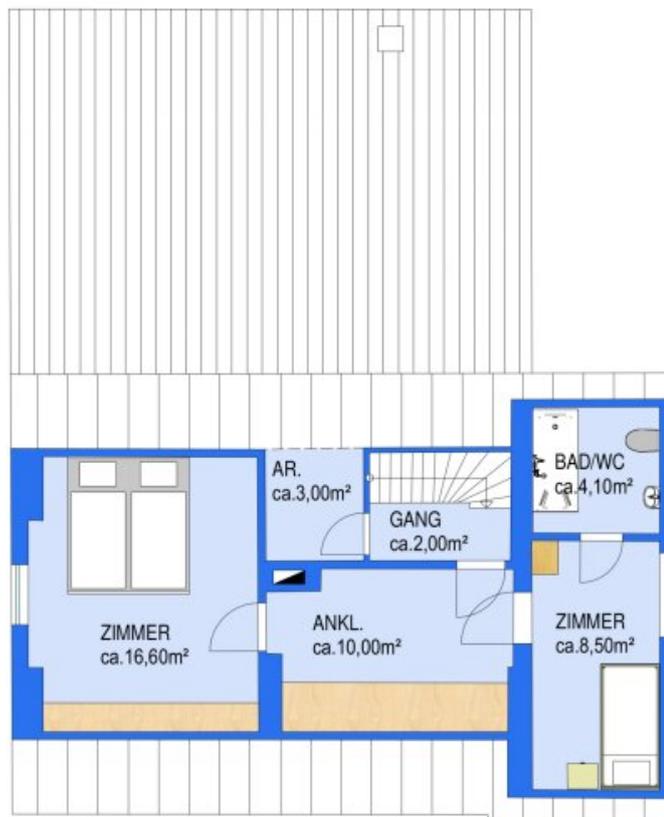






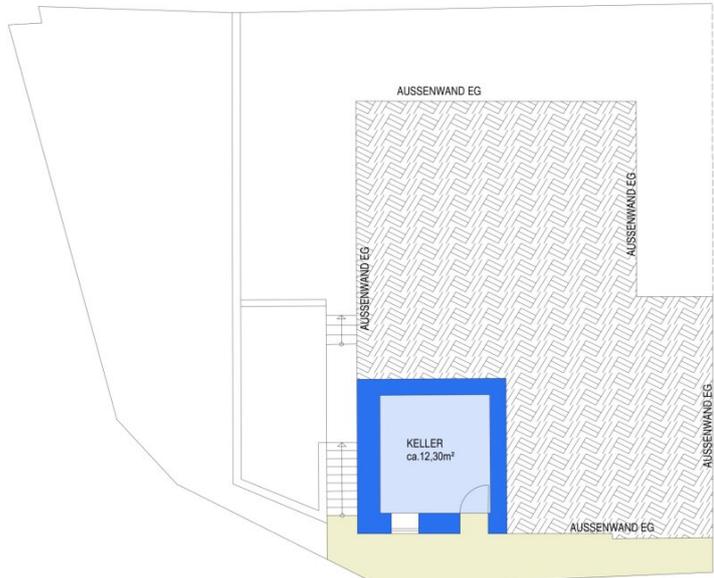


**ERDGESCHOSS**  
vereinfachte planische Darstellung.



## DACHGESCHOSS

vereinfachte planische Darstellung.



**KELLER**  
vereinfachte planliche Darstellung.

## Objektbeschreibung

Das Landhaus wurde in massiver Bauweise in der kleinen, ländlichen Ortschaft namens Etzelsreith, im Herzen vom schönen Waldviertel, errichtet. Die dazugehörige Marktgemeinde Pernegg liegt nur 2 Kilometer entfernt. Die nächst größere Ortschaft ist Irnfritz und steht mit ihrer gesamten Infrastruktur und dem dazugehörigen Bahnhof in nur 5 Kilometer Entfernung zur Verfügung.

Diese großzügige Liegenschaft besteht aus dem Hauptgebäude, einem großzügigen Nebengebäude (= Werkstatt + Abstellraum und zusätzlich 2 PKW Abstellplätzen) mit ca. 61 m<sup>2</sup>, einem Innenhof mit ca. 42,50 m<sup>2</sup>, einem Vorgarten mit ca. 14 m<sup>2</sup> und einer gepflasterten Terrasse Richtung Garten mit ca. 14,50 m<sup>2</sup>. Den krönenden Abschluss macht der sehr schön angelegte Garten mit ca. 260 m<sup>2</sup> und einem tollen Ausblick. Der eingezäunte Garten lädt zum Verweilen und Genießen der vier Jahreszeiten ein.

Das Haupthaus unterteilt sich in Kellergeschoß, Erdgeschoß und teilweise ausgebautes Dachgeschoss.

Im **Kellergeschoß** mit ca. 12,30 m<sup>2</sup> befindet sich ein großzügiger Abstell-/Waschraum.

Das **Erdgeschoß** mit ca. 101,70 m<sup>2</sup> unterteilt sich in Vorraum, Badezimmer, Küche, Gang, WC, Speis, Schlafzimmer, Kabinett und tollem Wohnzimmer mit direktem Zugang auf die Terrasse und den Garten.

Das teilweise ausgebaute **Dachgeschoß** mit ca. 44,20 m<sup>2</sup> unterteilt sich in Gang, Abstellraum, Ankleidezimmer, Schlafzimmer, ein weiteres Zimmer und ein Bad mit WC. Weiters besteht auch noch die Möglichkeit den nicht ausgebauten Dachbodenteil zu nutzen.

Beheizt wird das Gebäude durch Nachtspeicheröfen in den Wohnräumen. Zusätzlich können Sie auch ein schönes, warmes Wohlbefinden mit dem Kachelofen im Wohnzimmer erzeugen. Die Liegenschaft ist an das öffentliche Kanal- und Wassernetz angeschlossen. Eine Glasfaseranbindung liegt bereits an der Grundstücksgrenze. Die Liegenschaft wird möbliert mit Gartengeräten und Handwerkzeug übergeben.

Alle Naturfreunde die es ruhig haben wollen, werden hier auf ihre Kosten kommen. In dieser tollen Landschaft kann man die Seele so richtig schön baumeln lassen und relaxen, aber auch Heimwerker jeder Art können hier ihrem Hobby nachgehen und natürlich Liebhaber von Tieren finden hier für ihre vierbeinigen Freunde ausreichend Platz.

Die Lage, der tolle Garten und das prächtige Gebäude machen diese Liegenschaft zum absoluten Knaller.

Machen Sie sich selbst ein Bild, aber warten Sie nicht zu lange, da solch schöne Immobilien nicht lang am Markt sind!

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

Hier geht´s zum 360°

Rundgang: <https://app.immoviewer.com/portal/tour/2982260?accessKey=653e>

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

**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 <2.500m  
Klinik <9.500m  
Apotheke <9.500m  
Krankenhaus <9.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <2.000m  
Kindergarten <6.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.000m  
Bäckerei <10.000m  
Einkaufszentrum <9.000m

#### **Sonstige**

Bank <2.000m  
Polizei <8.000m  
Post <5.000m  
Geldautomat <10.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap