

**Großfamilie gesucht - Großes Haus mit 4 Wohneinheiten  
Werkstatt Schuppen Heustadl Garagen**



**Objektnummer: 9062**

**Eine Immobilie von B.A.R! Immobilien & Verwaltungs Ges.m.b.H**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Mehrfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3923 Zwettl-Niederösterreich
<b>Baujahr:</b>	1970
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	512,46 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	887,40 m <sup>2</sup>
<b>Lagerfläche:</b>	311,00 m <sup>2</sup>
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	5
<b>Keller:</b>	68,47 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 121,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,27
<b>Kaufpreis:</b>	350.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	250,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

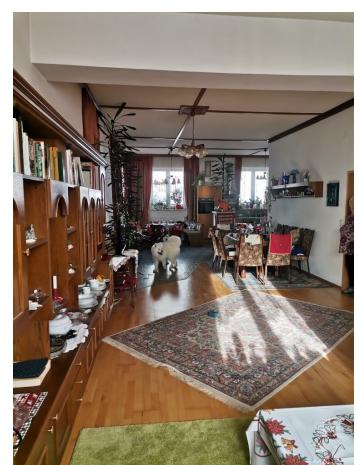
## Ihr Ansprechpartner

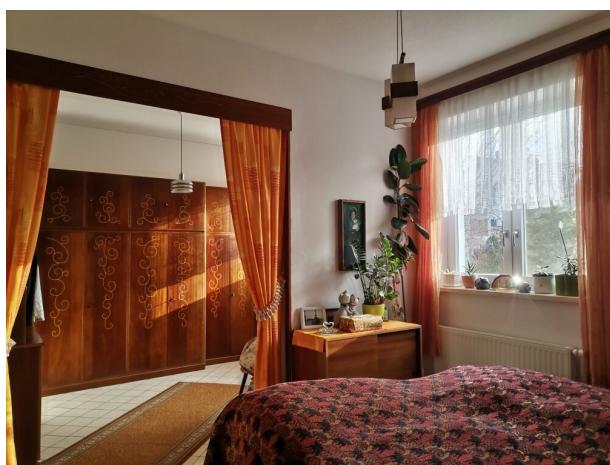


**Mag. Monika Feichtinger**

B.A.R! Immobilien & Verwaltungs Ges.m.b.H  
Sterngasse 3 /2 /6  
1010 Wien

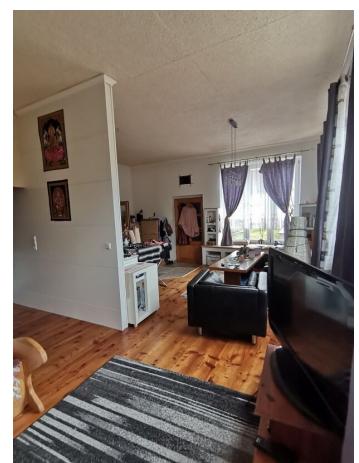




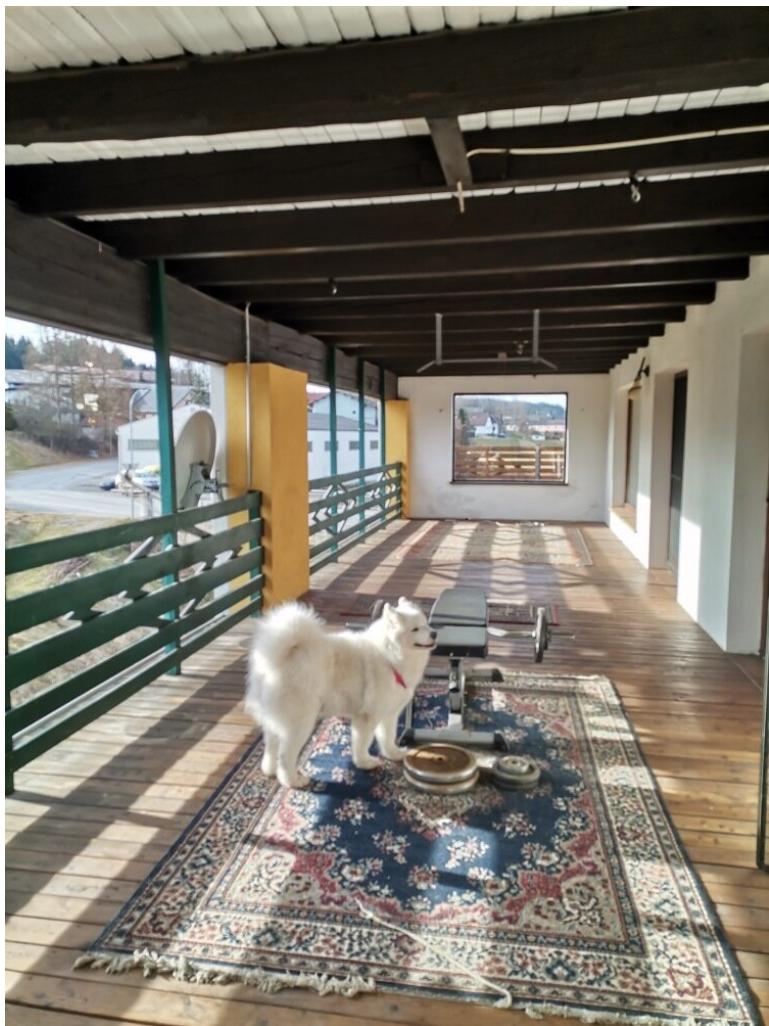


















# Objektbeschreibung

Zum Verkauf kommt in **Jagenbach bei Zwettl ein Anwesen am Bach, Tier und Pferdehaltung erlaubt**

- mit 4 Wohneinheiten
- Scheune + Wirtschaftsräume,
- Wirtschaftsgebäude,
- Verkaufsraum/Schauraum
- 2 Garagen

**Grundstücksfläche: 2765m<sup>2</sup>,**

davon 1408m<sup>2</sup> **Bauland Agrargebiet**, Bauklasse I,II, g

und **1357m<sup>2</sup> Grünland Landwirtschaft**

**Gesamtfläche:**

**Wohnfläche 358,46m<sup>2</sup>**

**plus Wirtschaftsgebäude Bestand 460m<sup>2</sup> inkl. Keller 68,47m<sup>2</sup>**

## A) Im zweistöckigen Neubau:

- **EG: Wohnung mit 92,57m<sup>2</sup>**, gr. Wohn-Esszimmer, 2 Seitenzimmer + Bad mit WC und Dusche, möbliert
- + 1 Einliegerwohnung im EG mit **40,51m<sup>2</sup>** mit Wohn-Schlafzimmer, Bad/WC/Dusch/Waschmaschine, Vorzimmer
- **1. Stock: Wohnung.** mit **128,90m<sup>2</sup> + 56,48m<sup>2</sup> Loggia + Terrasse 74,25m<sup>2</sup>** schön adaptierte Wohnung, 1 großer Wohn-Essbereich mit angeschlossener möblierter Küche, riesiger Loggia und Terrasse, 3 Seitenzimmer, großes Bad mit WC, Dusche, Abstellraum, zentrales Vorzimmer, möbliert. Alle drei Wohnungen sind über einen zentralen Vorräum begehbar
- Angebaut an den Neubau ist der **Schauraum : ca, 74m<sup>2</sup>, teilunterkellert 38,47m<sup>2</sup>**

## B) Im Wirtschaftstrakt:

- **EG: kompakte, sehr hübsche 40m<sup>2</sup> Wohnung** : Wohnbereich mit offener Küche, Schlafbereich mit Bad/WC/ Dusche/Waschmaschine, möbliert, kann erweitert werden oder als Büro verwendet werden

- **Wirtschaftsräume:** ca. 80m<sup>2</sup>
- **Scheune:** ca 90m<sup>2</sup>
- **Hofzufahrt mit Heuboden** ca.80m<sup>2</sup>

**C) separates Wirtschaftsgebäude 73,50m<sup>2</sup>, teilunterkellert 30m<sup>2</sup> mit 2 Garagen**

Ein hauseigener **Brunnen** versorgt die gesamte Gartenbewässerung

**Kaufpreis: 350.000,-**

**BK: 250,-/ Monat ( Müll, Kanalgebühr, Rauchfangkehrer, Versicherung )**

**Das Objekt wurde zur Gänze von den Besitzern genutzt.**

**Es wird komplett leer übergeben.**

**Lage:**

Dieses Anwesen befindet sich nahe dem Ortszentrum von Jagenbach idyllisch am **Maißbach** gelegen

Eine Haltestelle des **Postbusses** befindet sich in unmittelbarer Nähe, welcher sie in nur 12 min nach Zwettl bringt

Ein **Kindergarten**, eine **Volksschule**, eine **Bankfiliale**, als auch eine **praktische Arztin** sind im Ort

Weiters gibt es einen **Tennisplatz**,

für Ihr leibliches Wohl sorgen **2 Gasthäuser**

**Zwettl** sowie **Weitra** (mit Schloß Weitra) befinden sich jeweils nur 10 Autominuten entfernt

nach Krems mit dem Auto etwa 45 min

nach Wien sind es mit dem Auto 1,5 Stunden

(ebenso gibt es eine öffentliche Anbindung)

**Zögern Sie nicht länger und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um Ihren Traum vom Eigenheim zu erfüllen!**

**Mag. Monika Feichtinger**

office@bar-immobilien.at

+43/(0)699/11 54 54 99

**B.A.R! Immobilien & Verwaltungs GmbH**

Sterngasse 3/2/6

A- 1010 Wien

Weiter Objekte finden Sie unter [www.bar-immobilien.at](http://www.bar-immobilien.at)

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht dem Eigentümer gegenüber ausschließlich Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Wohnadresse, Email, Telefonnummer) beantworten können! Es gelten die allgemeinen Geschäftsbedingungen. Obige Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Vermieters und der Kommunalbehörde. Änderungen und Irrtümer vorbehalten.

Provision: Der guten Ordnung halber möchten wir festhalten, dass im Falle eines Abschlusses mit Ihnen oder einem von Ihnen namhaft gemachten Dritten unser Honorar (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler, BGBl. 262 und 297/1996) 3% vom Kaufpreis beträgt zzgl. der gesetzlichen MwSt.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <4.500m  
Klinik <10.000m  
Apotheke <9.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <4.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <4.500m  
Bäckerei <3.000m

#### **Sonstige**

Bank <4.500m  
Geldautomat <9.000m  
Post <4.500m  
Polizei <9.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <9.500m

Bahnhof <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap