

Einfamilienhaus in Top Lage mit 9.450m² Grundstück in Amaliendorf

3872 Amaliendorf, Österreich

Nähe: Waldviertel Heidenreichstein



Eckdaten Objektnummer 60100503

Wohnfläche: ca. 122 m²

Grundstücksfläche: ca. 9.451 m²

Mobiliar: teilmöbliert

Beziehbar: sofort

Eigentumsform: Alleineigentum

Baujahr: ca. 1974

Heizung: Heizofen, Kamin

Zustand: gepflegt

Zimmer: 5

Balkon: 1

Garage: 1

Bad: 1

WCs: 2

Kaufpreis:

220.000,00 €

Provision: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Grundbucheintragungsgebühr: 1,1%

Grunderwerbsteuer: 3,5%

Energieausweis gültig bis: 07.04.2034

Heizwärmebedarf: **G** 365 kWh/m²a

Gesamtenergieeffizienzfaktor: **F** 3,85

Ihr Ansprechpartner:



Barbara Keller

Mobil: 0676 957 16 42

Telefon: 0676 957 16 42

E-Mail: immobilie.waldviertel@mwert.at

Detailbeschreibung

Hier lebt man in der Nähe von Heidenreichstein, in einer Gegend, wo das Zusammengehörigkeitsgefühl sowie die Ortsgemeinschaft noch in Ordnung ist. Die Kombination aus Natur, Ruhe und einer herzlichen Gemeinschaft schafft eine hohe Lebensqualität. Wenn Sie die Natur lieben und nach einem ruhigen Rückzugsort suchen, ist dies der richtige Ort.

In **angenehmer Streulage** wurde dieses Einfamilienhaus 1974 errichtet, etwas zurückgebaut und von der Straße nur teilweise zu sehen. Es wird möbliert übergeben. Daher kann man es gleich als Wochenendhaus oder auch als Hauptwohnsitz nutzen.

Insgesamt stehen rund **9.451 m²** Grundfläche, davon ca. 3.300 m² mit der Widmung Bauland/Agrar die restliche m² als Grünland zur Verfügung. Auf dem Bauland befindet sich das Wohnhaus mit ca. 122 m² Wohnfläche, das auf zwei Ebenen aufgeteilt ist. Es besteht aus fünf Zimmern, einer eingerichteten Küche, Bad mit Wanne und zwei WC's. Vom Wohnzimmer und dem Balkon aus hat man einen herrlichen Ausblick ins Grüne. Im Untergeschoß ist eine Garage integriert.

Beheizt wird das Gebäude mit Einzelöfen, bzw. mit Gas. Die Aussenwände sind mit einer Ziegelstärke von 38 cm hergestellt, die Aluminiumfenster mit Isolierverglasung ausgeführt. Das Haus präsentiert sich innen und außen im guten Zustand.

Für diese Liegenschaft spricht, dass neben der außergewöhnlichen Lage und der Größe des Grundstückes, auch Nutztiere gehalten werden dürfen.

Anschlüsse: Strom, Wasser, Gas und Kanal sind angeschlossen. Ein Nutzwasserbrunnen steht ebenfalls zur Verfügung. Nebengebäude, Altbaumbestand, Obstbäume sind vorhanden.

In dieser typischen Waldviertler Landschaft, mit den zahlreichen Wäldern, Wiesen und Seen kann man Erholung pur genießen. Dabei bieten die verschiedensten Gesteinsformationen immer wieder interessante und neue Entdeckungsmöglichkeiten. An sportlichen Möglichkeiten kann die Gemeinde neben ausgedehnten Wanderungen durch die hügelige Landschaft Tennis, Fußball und Reitsport anbieten.

In Amaliendorf gibt es einen Nah und Frisch, eine Volksschule und zwei Kinderbetreuungseinrichtungen, mehrere Gewerbebetriebe, einen praktischen Arzt, Sportplatz und ein reges Vereinsleben. Im nahen Heidenreichstein gibt es unter anderem ein großes Einkaufszentrum und einer guten Infrastruktur.

Das Waldviertel ist ein Ort der Ruhe, der Geborgenheit und des Glücks. Ein Ort, an dem man sich zuhause fühlt und die Schönheit der Natur in vollen Zügen genießen kann. Hier kann man Wohnen, Arbeiten und Leben in Einklang mit der Natur bringen. Wer die Ruhe und Schönheit liebt, findet hier sein ganz persönliches Paradies.

Wie lebt es sich in Amaliendorf. In diesem Vorstellungvideo die Gemeinde näher kennen lernen. [Video ansehen](#)

Ist Ihr Interesse geweckt, ergeben sich Fragen, möchten Sie den Besichtigungstermin vereinbaren?
Ich stehe Ihnen sehr gerne zur Seite. Rufen Sie jetzt - 0676 957 16 42

Aufgrund bestehender Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer werden Anfragen ausnahmslos nur mit vollständiger Angabe Ihres Vor- & Zunamen, Rufnummer sowie gültiger e-mail Adresse bearbeiten.

Energiekennzahlen gemäß EAVG 2012 - HBW 365 ; fGEE 3,58 - Energieausweis gültig bis 07.04.2034

Vorteilhafte Immobilien-Serviceleistungen entdecken - [hier klicken](http://www.immobilien-im-waldviertel.at) www.immobilien-im-waldviertel.at

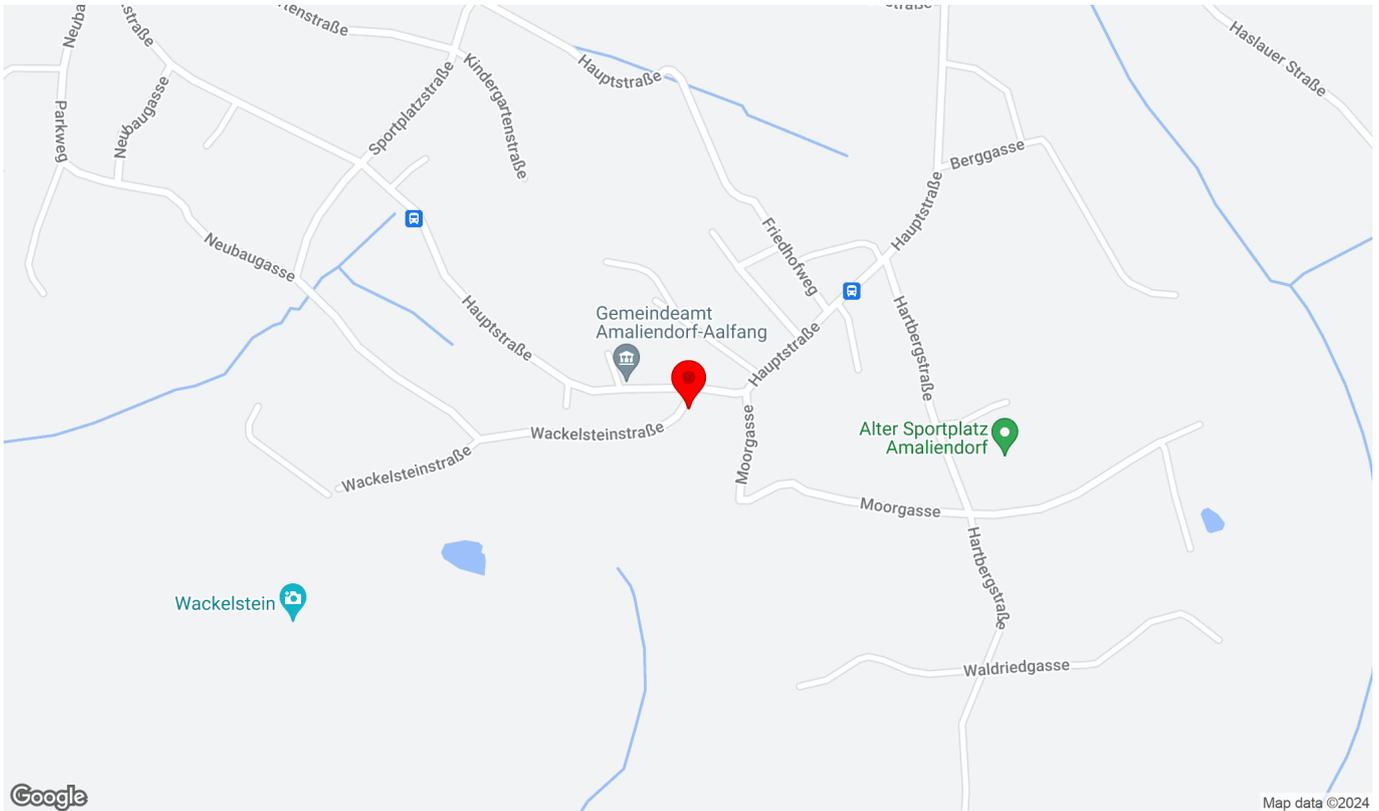
Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Ausstattung

Fliesen, Teppichboden, Gas, Heizofen, Kamin, Einbauküche, Badewanne, Kabel / Satelliten-TV, Garage, Südostbalkon / -terrasse, Abstellraum, Holz, Kohle, Öffnbare Fenster, Toilette, Gäste-WC, Satteldach, Massiv, Schlüsselfertig mit Keller, Doppel- / Mehrfachverglasung, Ziegel, Grünblick

Lage

3872 Amaliendorf



Sprechen Sie mit Experten, sprechen Sie mit uns!



Sprechen Sie mit Experten, sprechen Sie mit uns!



Sprechen Sie mit Experten, sprechen Sie mit uns!

MWERT
IMMOBILIEN



Sprechen Sie mit Experten, sprechen Sie mit uns!



Sprechen Sie mit Experten, sprechen Sie mit uns!



Sprechen Sie mit Experten, sprechen Sie mit uns!



Sprechen Sie mit Experten, sprechen Sie mit uns!



Sprechen Sie mit Experten, sprechen Sie mit uns!



Sprechen Sie mit Experten, sprechen Sie mit uns!



Sprechen Sie mit Experten, sprechen Sie mit uns!

