

## Bezauberndes, renoviertes Einfamilienhaus in Illmanns

3863 Illmanns, Österreich

Nähe: Litschau, Waldviertel



**Eckdaten Objektnummer 6010504**

**Wohnfläche:** ca. 70 m<sup>2</sup>

**Grundstücksfläche:** ca. 328 m<sup>2</sup>

**Mobiliar:** möbliert

**Beziehbar:** sofort

**Eigentumsform:** Alleineigentum

**Baujahr:** ca. 1964

**Letzte Sanierung:** 2020

**Heizung:** Zentralheizung

**Zustand:** gepflegt

**Zimmer:** 2

**Garten:** 1

**Garage:** 1

**Stellplätze:** 2

**Bad:** 1

**WC:** 1

**Kaufpreis:** 98.000,00 €

**Betriebskosten:** 97,00 €

**Heizkosten:** 100,00 €

**monatliche Gesamtbelastung:** 197,00 €

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

**Grundbucheintragungsgebühr:** 1,1%

**Grunderwerbsteuer:** 3,5%

**Energieausweis gültig bis:** 05.05.2023

**Heizwärmebedarf:** **F** 255 kWh/m<sup>2</sup>a

**Gesamtenergieeffizienzfaktor:** **D** 2,38

**Ihr Ansprechpartner:**



Barbara Keller

**Mobil:** 0676 957 16 42

**Telefon:** 0676 957 16 42

**E-Mail:** immobilie.waldviertel@mwert.at

## Detailbeschreibung

Sie bevorzugen Ruhe, lieben ausgedehnte Spaziergänge oder betätigen sich auch gerne sportlich? Ihre Kinder lernen Freiraum und die Natur kennen und schätzen. All das wird jetzt für Sie möglich!

Dieses kleine aber schicke und entzückende Einfamilienhaus mit rund 70 m<sup>2</sup> Wohnfläche ist perfekt für Singles oder Pärchen. Es wurde 1964 errichtet und besteht aus einem Vorzimmer, Wohn- und Schlafzimmer, einer komplett eingerichteten Küche, Technikraum, Badezimmer mit Wanne mit WC, Garage und einem Schuppen der auch als Holzlager oder auch als Werkstatt genutzt werden kann. Zusätzlich gibt es noch einen Erdkeller, als Lager für Obst und Gemüse, auch als Weinlager würde sich dieser Keller anbieten. Am Dachboden steht ein ausgebautes Zimmer bereit, das als Gästezimmer genutzt werden könnte. Von 2020 bis heute wurde das Haus liebevoll auf den neuesten technischen Stand gebracht.

Das alles ist neu:

- Zentralheizung - Luftwärmepumpe über Internet einstellbar
- Küche mit allen technischen Geräten
- Badezimmer
- Alle Decken
- Carport
- Garage mit neuem Estrich und neuem fernbedienbarem Garagentor, Stromkasten mit Zähler

Im Wohnzimmer befindet sich ein schöner Holzofen, mit dem man in den kalten Monaten zusätzlich eine gemütliche Atmosphäre erzeugen kann.

Der ebene Garten ist überschaubar und sonnig. Hier gibt es ein Gartenhäuschen und eine gemütliche Terrasse.

Anschlüsse: Kanal, Wasser, Strom, Telefon und Glasfaser

Die Widmung ist: Bauland Agrar

Extrem geringe Erhaltungskosten und dennoch Eigentümer sein. Diese Kriterien erfüllt dieses kleine Haus perfekt.

Illmanns liegt im nördlichen Waldviertel, nahe der Tschechischen Grenze, in einer Seehöhe von 600 m. Heidenreichstein, Litschau, Haugschlag und Gmünd befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

Hier kann man Ruhe und Natur pur genießen, alles in unmittelbarer Umgebung. Im Freizeitzentrum Reingers mit Liegewiese, Badeteich, Beachvolleyballplatz sowie Kinderspielplatz.

Die Infrastruktur ist gut. Es sind mehrere Einkaufsmöglichkeiten gegeben. Ein Arzt mit Hausapotheke, eine Raiffeisenbank, fünf Gasthäuser, ein Kindergarten, eine Volksschule im Schulverband mit Haugschlag, eine neue Mittelschule in Litschau, AHS und BHS in Gmünd und Waidhofen an der Thaya und zahlreich unterschiedliche Vereine stehen zur Verfügung. Ein Kinderspielplatz, Badeteich mit Liegewiese, Pumptrack, Hanfcafé und Hanfshop runden das Angebot ab. Wandern, Spaziergehen, Walken, Radfahren oder einfach nur die in der Region lebenden Wildtiere betrachten. Sie sind stets von einer wunderbaren Landschaft umgeben.

Wie lebt es sich in Reingers. In diesem Vorstellungsvideo 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, aktueller Rufnummer und gültiger e-mail Adresse bearbeiten.

Energiekennzahlen gemäß EAVG 2012 - HBW 225 ; fGEE 2,38 - Energieausweis gültig bis 05.05.2030

Vorteilhafte Immobilien-Serviceleistungen entdecken - [hier klicken](http://www.mwert.eu) www.mwert.eu

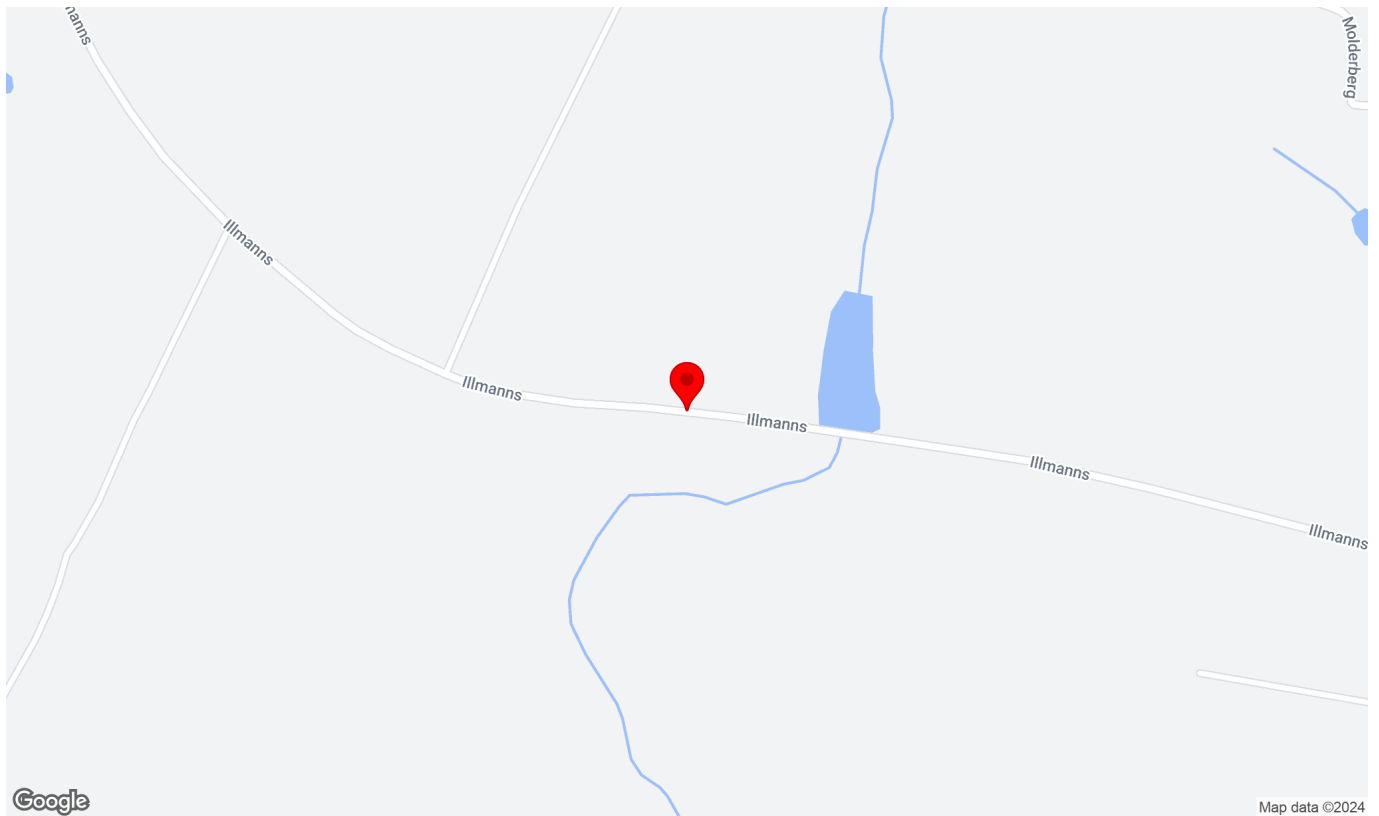
Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## Ausstattung

Fliesen, Kunststoffboden, Laminat, Zentralheizung, Einbauküche, Bad mit Fenster, Badewanne, Kabel / Satelliten-TV, Carport, Garage, Luftwärmepumpe, Abstellraum, Öffnbare Fenster, Toilette, Satteldach, Doppel- / Mehrfachverglasung, Kunststofffenster, Ziegel

## Lage

3863 Illmanns

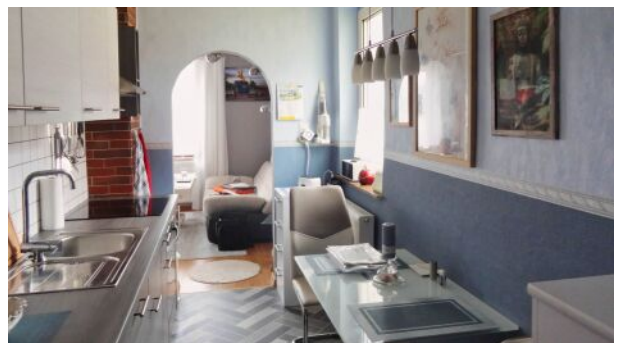
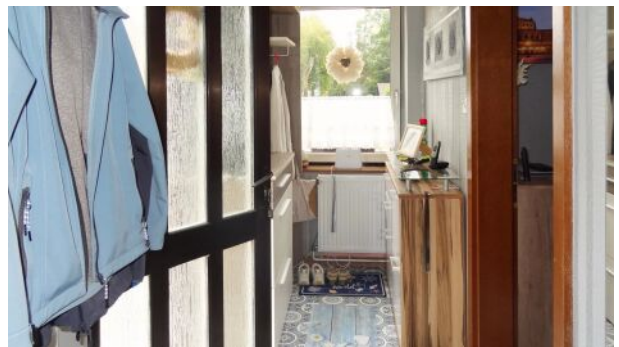


Sprechen Sie mit Experten, sprechen Sie mit uns!

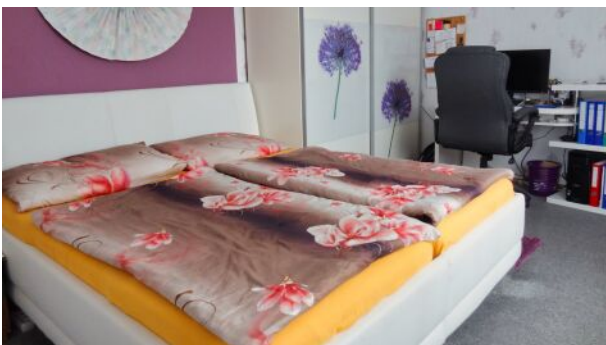


Sprechen Sie mit Experten, sprechen Sie mit uns!

**MWERT**  
IMMOBILIEN



Sprechen Sie mit Experten, sprechen Sie mit uns!



Sprechen Sie mit Experten, sprechen Sie mit uns!

