

Repräsentatives Wohnhaus mit Geschäftsbereich und angrenzenden Veranstaltungsräumen

250 m² • 1995 • Villa

Haus

ObjektNr.: 201

650.000 €



Daten im Überblick

Wohnfläche	250 m ²
Baujahr	1995
Zimmeranzahl	8
Grundfläche	1173 m ²
Zustand	Sehr gut/Gut
Böden	Fliesen, Parkett
Heizung	Gasheizung, Fußbodenheizung, Zentralheizung, Kachelofen
Verfügbarkeit	Ab sofort
Terrasse	Ja
Garten	Ja
Wintergarten	Ja
Kaufpreis	650.000 €

Ausstattung

- Abstellraum
- Garage
- Keller
- Einbauküche
- Teilmöbliert

Energiekennzahlen

HWB (Heizwärmebedarf)

76 kWh/(m²a)

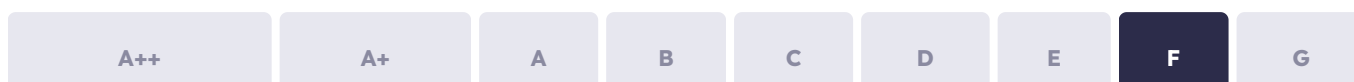
HWB-Klasse

C

fGEE (Gesamtenergieeffizienz)

2.08

fGEE-Klasse

F**HWB-Klasse****fGEE-Klasse**

Beschreibung

Architektonisch sehr ansprechendes und lichtdurchflutetes Objekt mit großzügigem Ambiente: Indoor-Pool, Dampfbad, Fitnessraum, Wintergarten, begehbare Kleiderschrank, glasüberdachte Terrasse, ein kleiner künstlich angelegter Bach im Garten und vieles mehr. Durch den nicht einsehbaren Innenhofgarten ist 100%ige Wohnprivatsphäre gewährleistet.

Die Fliesen, Parkettböden, Fenster, Türen und die übrige verkaufsgegenständliche Ausstattung sind aus hochwertigem Material. Das Objekt ist teilmöbliert.

Der Geschäftsbereich eignet sich bestens als Kanzlei, Praxis, Büro oder Firmenstandort – Arbeiten und Wohnen unter einem Dach.

Wohn- und Nutzflächen (m² ca.)

-
- Geschäft EG: 190,50
 - Wohnbereich EG: 82,56
 - Wohnbereich OG: 164,70
 - Nebenräume EG: 20,96
 - Fitnessraum: 41,89
 - PKW-Garage: 96,95
 - Gartenfläche: 366,00

Veranstaltungsgebäude

Das Gebäude verfügt über einen ebenerdigen Zugang durch ein Glasportal in Räumlichkeiten mit schönem Tonnengewölbe. Die Räume wurden in den Jahren 2013 und 2014 von Grund auf saniert

und neu gestaltet. Sie teilen sich auf in einen vorderen Eingangsbereich mit 2 Toiletten, Garderobe und Stiegenaufgang zum oberen Bereich – dieser ebenfalls mit Toilette, Abstellraum und Zugang zum großen Dachboden, welcher über dem Gewölbe aufwendig durch einen Feilboden begehbar gemacht wurde.

Angrenzend an den Eingangsbereich im Erdgeschoß befindet sich der große Raum mit Tonnengewölbe und dahinter, durch ein Schmiedeeisentor zugänglich, ein weiterer Raum mit ebenfalls Tonnengewölbe und Weinkelleratmosphäre.

Die Böden im Eingangsbereich, Obergeschoß und in den Sanitärräumen sind aus großformatigem Steingut, die Wände in den Sanitärräumen gefliest. In den Räumen mit Tonnengewölbe wurden alte Bodenziegel verlegt.

Die Räumlichkeiten sind mit einer Zu- und Abluftanlage ausgestattet, sodass sich das Raumklima sehr gut steuern lässt. Im Sommer sind die Räume wegen der äußerst dicken Außenmauern von Natur aus angenehm kühl, im Winter normal temperiert. Das Gebäude verfügt über jeweils einen Kaminanschluss im Ober- und Untergeschoß. In die Wände wurden vorsorglich

Warmwasserleitungen (Wandheizung) verlegt, sodass die Räume über eine Luftwärmepumpe oder durch Anschluss an das örtliche Fernheizwerk (noch zu installieren) beheizt werden können.

Im vorderen Bereich gibt es einen alten, aus Schiefersteinen errichteten, beleuchteten Brunnen, der mit einer begehbaren Glasplatte abgedeckt ist. Die Räume sind teilmöbliert und mit einem Lichtschienensystem sowie zahlreichen Mauerspots ausgestattet. Die Innenarchitektur verbindet damit altes mit modernem Design.

Nutzfläche 252 m², Grundstücksfläche 315 m².

Die Räumlichkeiten eignen sich für eine vielseitige Nutzung. Bisher wurden sie für kleinere Veranstaltungen wie Privatpartys, Geburtstags- und Hochzeitsfeierlichkeiten genutzt. Denkbar wäre auch die Einrichtung eines Bauernladens oder Ähnlichem.

Kaufoptionen

Das Wohn- und Geschäftshaus kann auch ohne das Veranstaltungsgebäude erworben werden.

Hinweis: Temporäre Gebührenbefreiung beim Grundbuchsgericht noch bis zum 30.06.2026 bei Erwerb von selbst genutztem Wohneigentum (Hauptwohnsitz).

Lage

Groß-Siegharts ist eine kleine Stadt mit bester Infrastruktur und allen Einkaufs- und Versorgungsmöglichkeiten. Vor Ort finden sich unter anderem Apotheke, Fachärzte, Kindergarten und Schulen, Supermarkt, Bäckerei, Café und Gasthäuser, Lagerhaus, Werkstätten und diverse Handwerksbetriebe, Friseur und Physiotherapie, Freibad, Post, zwei Banken, Polizei, Tankstelle sowie eine Busanbindung und Radwege.

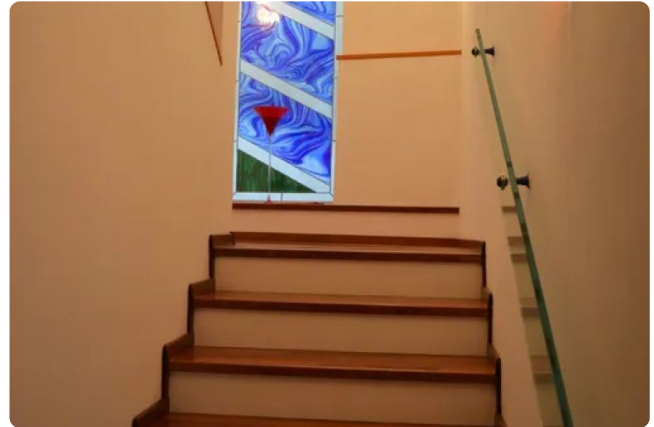
Weitere Einkaufszentren befinden sich in der rund 10 Kilometer entfernten Bezirkshauptstadt Waidhofen an der Thaya.

Die Region bietet ein angenehmes Klima, viel Ruhe und Natur. Der 111 km lange Thaya-Rundradweg führt direkt durch die Kleinstadt.

Sonstiges

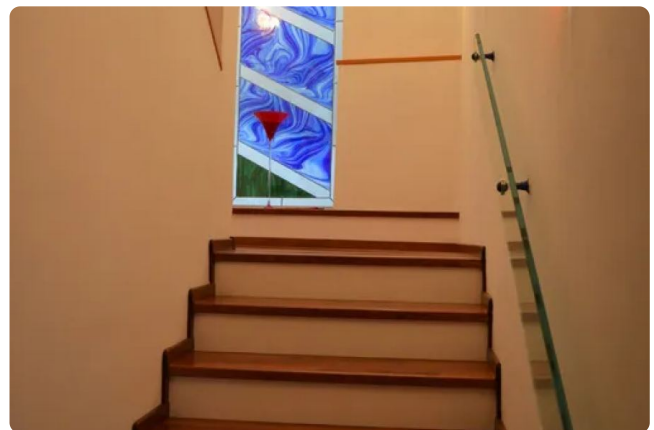
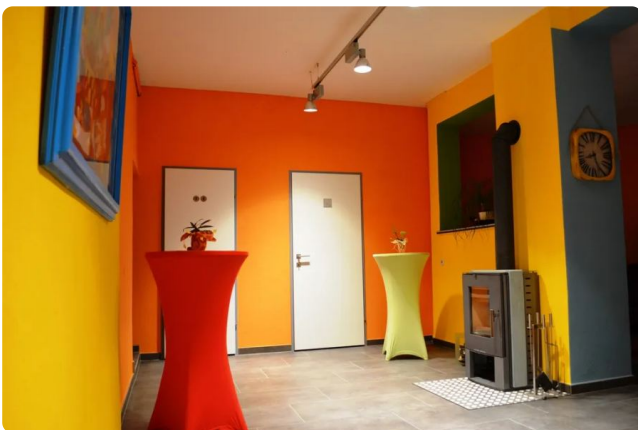
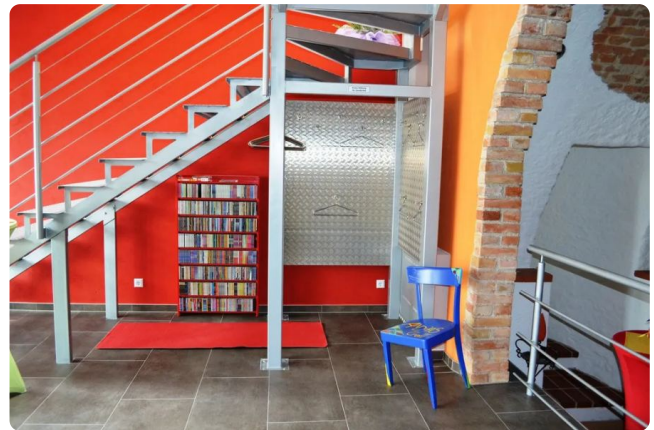
Ein Anschluss des Objekts an das örtliche Fernheizwerk (Hackschnitzel-Heizung) ist in Zukunft möglich.

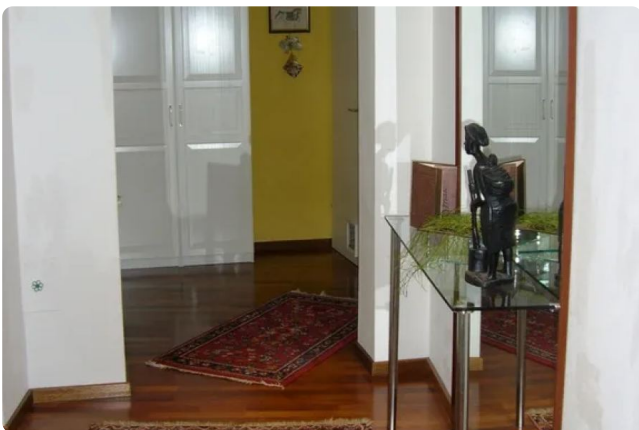
Impressionen

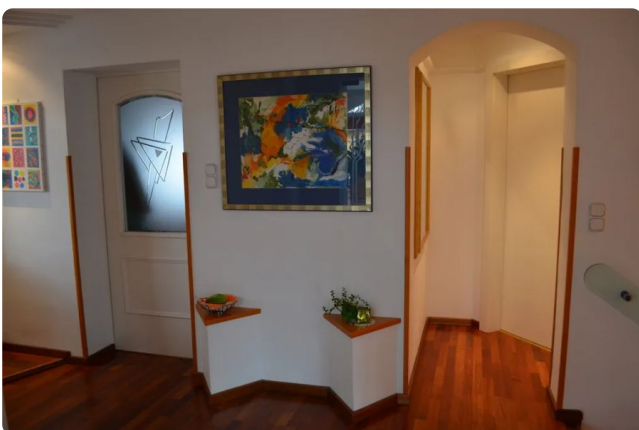
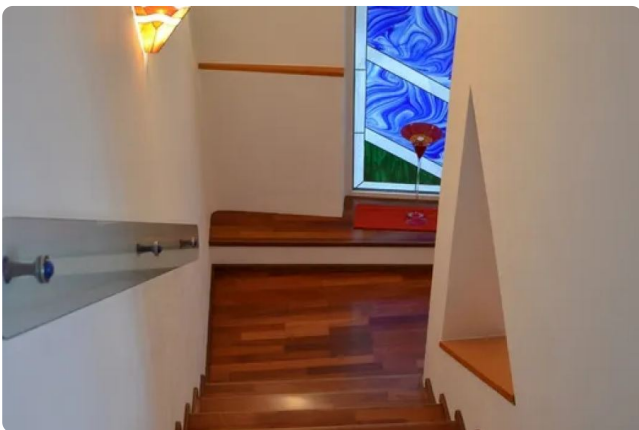
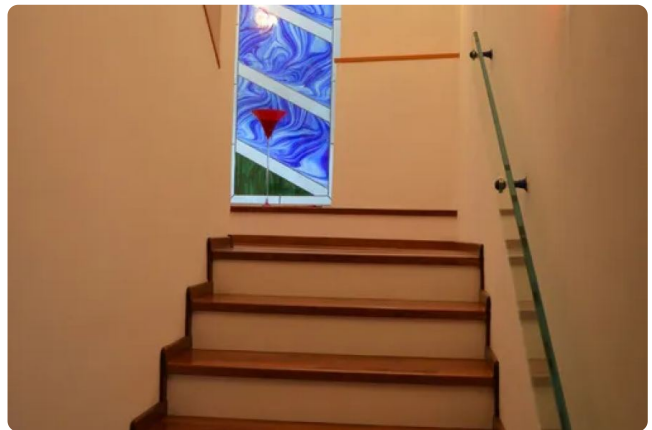




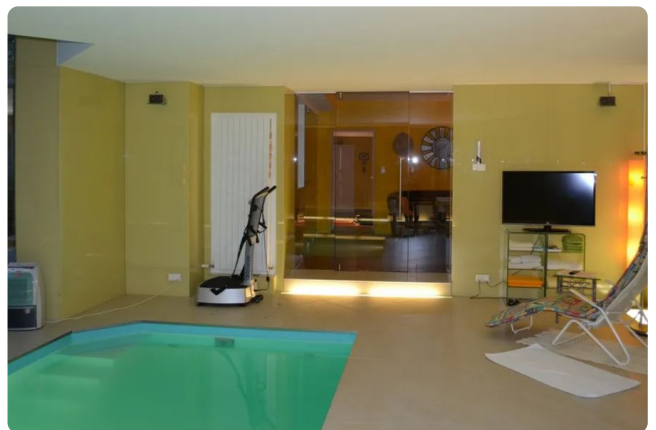


















Ihr Ansprechpartner

SELFIMMO

WATEK Homes GmbH

Hofau 7

4650 Lambach, Österreich

Tel.: +43 7245 27699

E-Mail: office@selfimmo.at

Web: selfimmo.at

Alle Angaben beruhen auf Informationen des Verkäufers. Für deren Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Gewähr übernommen. Dieses Exposé ist unverbindlich und ersetzt keinen Kaufvertrag. Zwischenverkauf vorbehalten.