



#0004004379

## Charmantes Sacherl mit Ausblick

4160 Aigen-Schlägl



Purchase price: 250.000,00 €

Living Area: 140,00 m<sup>2</sup>

Rooms: 6

### YOUR CUSTODIAN



Andrea Hofmann  
Immobilienmaklerin  
Real-Treuhand Immobilien  
hofmann@raiffeisen-immobilien.at  
+43 676 8141 8422  
+43 50 6596 8420





## DESCRIPTION

Inmitten eines ruhigen Wohngebietes mit großzügigem Grundstück und herrlichem Ausblick auf Aigen-Schlägl präsentiert sich dieses top erhaltene und gepflegte Sacherl.

Das Grundstück bietet ausreichend Platz für Erholung und Anbau im Gemüsegarten. Ein besonderes Highlight ist der traumhafte Ausblick auf Aigen-Schlägl und das Stift Schlägl, der sich sowohl vom Garten als auch von den Wohnräumen genießen lässt. Zusätzlich haben Sie die Möglichkeit ein weiteres Grundstück (LN in Bauerwartungsland) in unmittelbarer Nähe zu erwerben.

Die gemütliche Laube im hinteren Bereich des Hauses lädt zum Chillen ein.

Das Haus unterteilt sich auf zwei getrennte Wohneinheiten. Die kleine sanierte Wohnung (2021) im Erdgeschoss mit Bad, Küche und einem weiteren Raum ist der perfekte Platz für Homeoffice, div. Hobbies oder auch für Ihre eigene Praxis.

Im Obergeschoss befindet sich eine großzügige, liebevoll eingerichtete Bauernstube mit Kamin. Eine abgetrennte Küche mit Essplatz, zwei weitere Räume und ein Badezimmer ergänzen das Raumangebot im Obergeschoss.

Dieses Sacherl befindet sich in einer begehrten Wohngegend und ist ideal für alle, die das Landleben schätzen und dennoch zentrumsnahe wohnen möchten. In nur wenigen Minuten erreichen Sie Kindergarten, Volksschule, NMS, Musikschule, das Freibad, Fußballplatz, Golfplatz, viele Einkaufsmöglichkeiten und Bushaltestelle.

Die umliegende Umgebung, der Böhmerwald, der Moldaustausee, die große Mühl und vieles mehr sorgen für unzählige Erholungs- und Freizeitaktivitäten, wie wandern, biken, golfen und Energie tanken in der Natur. Doppelgarage (BJ 1970) und Stellplätze, Kanal- und Wasseranschluss, eigenes Hauswasser, 2 Holzöfen, teilmöbliert, sofort verfügbar, nicht barrierefrei.

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung. Ich freue mich darauf, Ihnen dieses Sacherl persönlich präsentieren zu dürfen.



**FITTINGS AND PROPERTIES****PROPERTIES**

Category	House
Usage Type	Living
Sales Type	Buy
Year of construction	1798
Heating	Central Heating: Oil

**AREAS**

Living Area	ca. 140 sqm
Base Area	ca. 1.332 sqm

**ENERGY CERTIFICATE***Available*

Energy Certificate Date	30.05.2024
Valid until	29.05.2034
HWB-Value (KWh/m <sup>2</sup> /a)	404,00
HWB Class	 G
fGEE Value	4,26
fGEE Class	 G

**SEGMENTATION**

Total Rooms	6
Floors	2
Bathrooms	2
Toilets	2
Bedrooms	3

**PRICES AND FINANCIAL INFORMATION****BASE PRICES**

Unit Buy Price	250.000,00 € incl. VAT
----------------	------------------------

**TOTAL**

Total buy price	250.000,00 € incl. VAT
-----------------	------------------------

Commission Buy	3% plus 20% VAT
----------------	-----------------



## INFRASTRUCTURE AND SURROUNDING

### INFRASTRUCTURE

#### Transport

< 1km: Freibad Aigen-Schlägl

#### Gastronomy

Cafe Jauker

Cafe Müller

#### Other

Raiffeisen BANK

#### Education

Neue Mittelschule Aigen-Schlägl

Polytechnische Schule Aigen-Schlägl

Volksschule Aigen-Schlägl



GALLERY

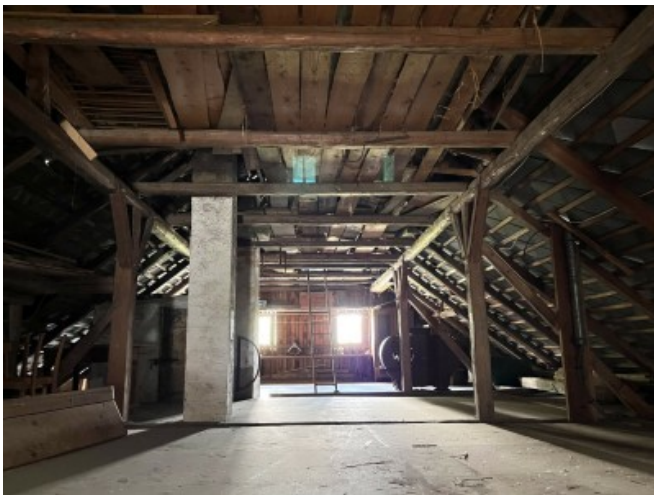














### LINKS AND DOWNLOADS

[More information](#)

