



#0004003047

Zuhause im Dreiländereck mit Pool und Garten

4164 Schwarzenberg am Böhmerwald



Kaufpreis: 320.000,00 €

Wohnfläche: 150,00 m²

IHR BETREUER



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





BESCHREIBUNG

Dieses Wohnhaus befindet sich im beliebten Dreiländereck im Böhmerwald, im nördlichen Mühlviertel und nur 5 Minuten von der Grenze zu Deutschland entfernt.

Das 1994 massiv gebaute Haus verbindet Wohnkomfort mit naturnahem Lebensstil und ist aufgeteilt in 3 Stockwerke. Im Kellergeschoss befindet sich der Haupteingang des Hauses und es ist aufgeteilt in Technik-, Lager-, Wasch-, und Hobbyraum. Eine Stiege führt hoch ins Erdgeschoss, das sich in 3 Schlafzimmer, 1 Badezimmer, 2 WC, ein Esszimmer, ein Wohnzimmer und eine Küche unterteilt. Das Dachgeschoss des Hauses ist bereit für einen Ausbau zu einer bzw. 2 kleineren Wohneinheiten, wofür es auch bereits einen bewilligten Einreichplan gibt.

Der schöne Garten mit Pool und die Terrasse mit Grill sorgen für gemütliche Stunden, für Sie oder mit Ihren Gästen.

Die unmittelbare Nähe zu einem der schönsten Wandergebiete Österreichs machen diese Immobilie zu einer echten Besonderheit. Die Region ist bekannt für ihre unberührte Natur und Wälder, die direkt vor der Haustür beginnen. Zahlreiche Wanderwege und Pfade laden zu ausgedehnten Touren ein. Der Böhmerwald bietet reizvolle und unvergessliche Naturerlebnisse. Die Ferienregion Böhmerwald im Norden des Mühlviertels gilt als Geheimtipp für Naturliebhaber und Erholungssuchende – und als Heimat ganz eigener Traditionen.

Idyllische, energiereiche und kraftvolle Plätze, die Täler der Großen, Kleinen und Steinernen Mühl und hübsche Dörfer mit Weiden und Ackerfluren vervollständigen das Landschaftsbild der Region Böhmerwald.

„Auf vielfältigen Wegen an starke Orte“ nennt sich das neue Angebot in der Ferienregion Böhmerwald. Am Weg der Entschleunigung, einem einzigartigen Rundweg (165 km) zu den Kraft- und Energieplätzen der Region, finden Sie Ruhe und schöpfen neue Kraft. Der nahegelegene Stausee Lipno (Moldaustausee) liegt im tschechischen Staatsgebiet an der Grenze zu Österreich im "Nationalpark und Landschaftsschutzgebiet Böhmerwald". Der See ist der größte See der Tschechischen Republik und Anlaufpunkt für Schwimmer, Taucher, Fischer und Freunden jeglichen Wassersports.

Rund um den See können zahlreiche Freizeitangebote genutzt werden, wie z.B. der Kletter- und Bike-Park oder der beeindruckende Baumkronenweg in Lipno mit herrlichem Blick über den See und ins Tschechische Hinterland. Gerne wird er auch "umwandert" oder "umradelt". Darüber hinaus bietet die Umgebung alles was das Sportlerherz begehrt - ob reiten, Fußball spielen, golfen, biken, schwimmen, Ski fahren (im 5 Minuten entfernten Skigebiet Hochficht), Langlauf,



Skitouren, Schneeschuhtouren quer durch unsere Wiesen - hier ist alles möglich.

Highlights:

- großer Außenpool lädt zum Entspannen und Schwimmen ein
- schöner Garten bietet eine Oase der Ruhe
- Terrasse mit Grillplatz, perfekt für gesellige Abende
- Doppelgarage und mehrere Außenstellplätze
- Kachelofen im Wohnzimmer und ein Holzofen in der Küche
- Wärmepumpe für Warmwasser
- Eigenes Wasser für Garten
- Wasser und Kanalanschluss
- Gartenhütte

Für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin stehe ich Ihnen sehr gerne zur Verfügung.

Nicht barrierefrei! Verfügbar nach Vereinbarung!



AUSSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

EIGENSCHAFTEN



Objektkategorie	Haus
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Alleineigentum
Baujahr	1994
Baustatus	Abgeschlossen
Heizung	Zentralheizung: Holz, Zentralheizung: Öl, Ofen: Holz, Ofen: Holz

FLÄCHEN

Wohnfläche	ca. 150 m ²
Nutzfläche	ca. 350 m ²
Gesamtfläche	ca. 981 m ²
Grundfläche	ca. 981 m ²
Kellerfläche	ca. 80 m ²

ENERGIEAUSWEIS

Vorhanden

Ausstellungsdatum	07.07.2023
Gültig bis	06.07.2033
HWB-Wert (KWh/m ² /a)	228,00
HWB Klasse	 F
fGEE Wert	2,55
fGEE Klasse	 E

AUFTEILUNG

Etagen	3
Bäder	1
Toiletten	2
Schlafzimmer	3

**KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN****BASISKOSTEN**

Kaufpreis	320.000,00 € inkl. USt.
-----------	-------------------------

GESAMTKOSTEN

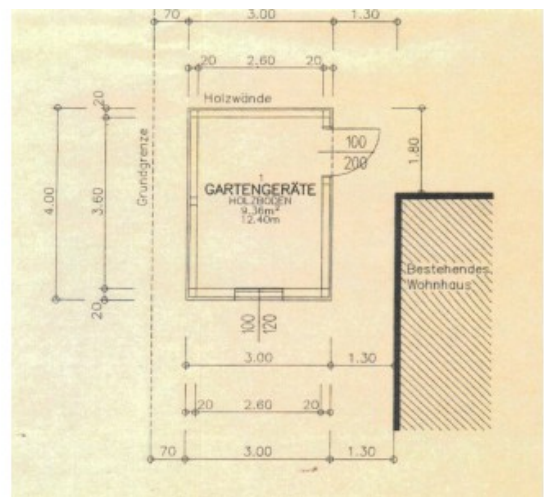
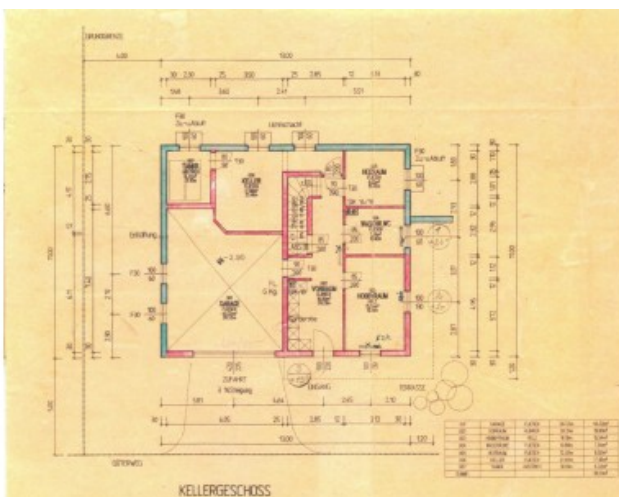
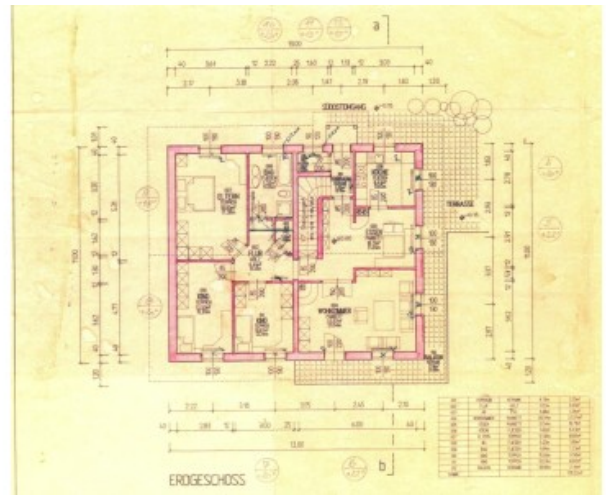
Gesamtkaufpreis	320.000,00 € inkl. USt.
-----------------	-------------------------

Kaufprovision	3% zzgl. 20% USt.
---------------	-------------------



GALERIE







LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

