



#0001009022

Bestens erreichbares skandinavisches Blockhaus mit viel Platz inmitten des Waldviertels!

3633 Kleinpertenschlag



Kaufpreis:	228.800,00 €
Wohnfläche:	130,00 m ²
Zimmer:	6

IHR BETREUER



Reinhard Lembacher
Immobilienmakler
Raiffeisen Immobilien Vermittlung
reinhard.lembacher@riv.at
+43 664 60 517 517 90





BESCHREIBUNG

Der Traum vom Haus im Waldviertel ist nach wie vor bei vielen ausgeprägt! Was aber passen sollte sind der Zustand des Gebäudes, die Erreichbarkeit beim Anfahren aber auch die nötige Infrastruktur des täglichen Bedarfs in geringer Entfernung! All das kann dieses ursprünglich skandinavische Blockhaus vorweisen!

Das attraktive Blockhaus befindet sich auf einem massiv gebauten Keller, der wie die weiteren Geschoße, über rund 80 m² Grundfläche verfügt. Bereits dort finden Sie neben der Doppelgarage zahlreiche Lager- und Technikräume vor, wie die auch im Waldviertel so gut wie obligate Eigensauna!

Im Erdgeschoß wurde schon seinerzeit auf offene Bauweise geachtet, wie der tolle Wohnküchenraum unterstreicht. Von diesen gelangt man nicht nur direkt in den Garten (via zum Windfang umgestalteter Terrasse), sondern auch in alle weiteren Wohnbereiche fernab des Kellers. Gleich drei Schlafzimmer, ein Bad und eine Toilette zählen zu diesen, die im Dachgeschoß, durch zwei weitere Räume ergänzt werden!

Das Blockhaus wurde lediglich an Wochenenden genutzt, und befindet sich daher in sehr guten Zustand. Geheizt wurde und wird mit einem zentral angebrachten Ofen der mit Holz aus der Region versorgt wird, und für die wenigen kalten Tage im Jahr, sind vereinzelt mit Strom versorgte Einzellösungen angebracht. Das Dach ist ebenso in sehr guten Zustand, und würde ob Ausrichtung und Beschaffenheit sich sehr gut für die Anbringung einer PV-Anlage eignen!

Falls Sie dank der Bilder und der Lage des Hauses bereits Interesse an einer Besichtigung haben, ersucht Sie Reinhard Lembacher um schriftliche Kontaktaufnahme via Anfrageformular in der von Ihnen verwendeten Internetplattform! Das Haus kann ab Mitte August erstmals besichtigt werden - wir bitten Sie bis dahin um Geduld!



AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

EIGENSCHAFTEN

Objektkategorie	Ferienhaus	Wohnfläche	130,00 m ²
Nutzung	Wohnen	Nutzfläche	230,00 m ²
Vermarktungsart	Kauf	Gesamtfläche	901,00 m ²
Eigentumsform	Alleineigentum	Grundfläche	80,00 m ²
Baujahr	1988	Gartenfläche	736,00 m ²
Heizung	Ofen: Holz, Etagenheizung: Elektro		
Stellplätze	2 x Garage		

ENERGIEAUSWEIS

In Bearbeitung

AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	6
Etagen	2
Bäder	1
Toiletten	1
Schlafzimmer	3

MERKMALE

Fußboden	Parkett, Fliese, Stein	Sanitäreinrichtungen	Badezimmerfenster
Räume und Flächen	Abstellraum, Dachboden, Bibliothek	Erschließung	Vollerschlossen
Keller	Vollunterkellert	Sonstiges	Gartennutzung
Sonderausstattung	Alarmanlage	Zustand	Gut
Bauart	Holzbauweise	Möblierung	Vollmöbliert
Kücheneinrichtungen	Wohnküche, Speisekammer		

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

Kaufpreis	228.800,00 € inkl. USt.
-----------	-------------------------

LAUFENDE KOSTEN

Betriebskosten	220,00 € inkl. 10% USt.
----------------	-------------------------

GESAMTKOSTEN

Monatliche Kosten	220,00 € inkl. USt.
-------------------	---------------------

Gesamtkaufpreis	228.800,00 € inkl. USt.
-----------------	-------------------------

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



LAGE UND UMGEBUNG

Knapp 30 km oberhalb von Grein, direkt an der bestens ausgebauten Landesstrasse 119 am Weg ins Waldviertel gelegen, befindet sich das Haus im beschaulichen Kleinpertenschlag, einem Ort der Gemeinde Alt-Melon! 10 km nördlich wiederum, liegt das liebenswerte Arbesbach, das mit Infrastruktur in jeder Hinsicht behilflich wäre.

Das man sich im Waldviertel befindet sieht man ja bereits im mit Findlingen ausgestatteten Garten. Positiv hervorzuheben ist aber die gute Erreichbarkeit und die mittige Lage zwischen Ottenschlag, Grein, Bad Zell und Arbesbach - auch der Bärnkopf und das beliebte Gutenbrunn, liegen quasi ums Eck!

INFRASTRUKTUR

Gaststätten

Kirchenwirt Lichtenwallner

Landgasthof Spiegl

Sonstiges

Raiffeisen Bank

AVIA

Bildung

Volksschule

Hauptschule

Einkauf

Karl Auer

Cafe+co At

Kultur & Freizeit

Steinernes Bründl

Badeteich Arbesbach

Burgruine Arbesbach

Meloner Au

Tourismus



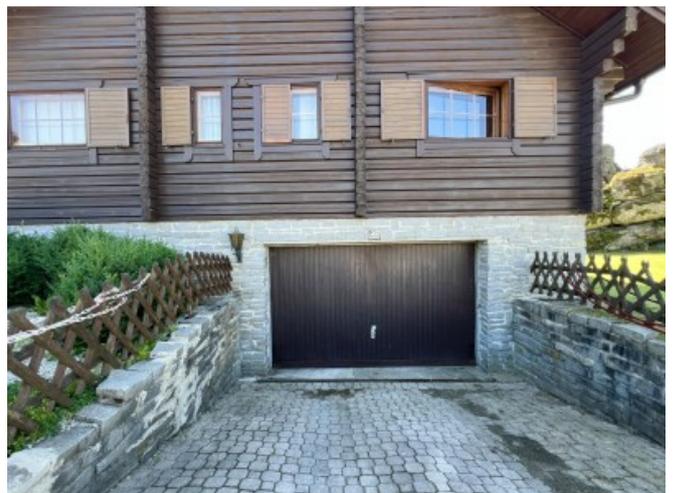
Stellplatz Bei Beachvolleyballplatz





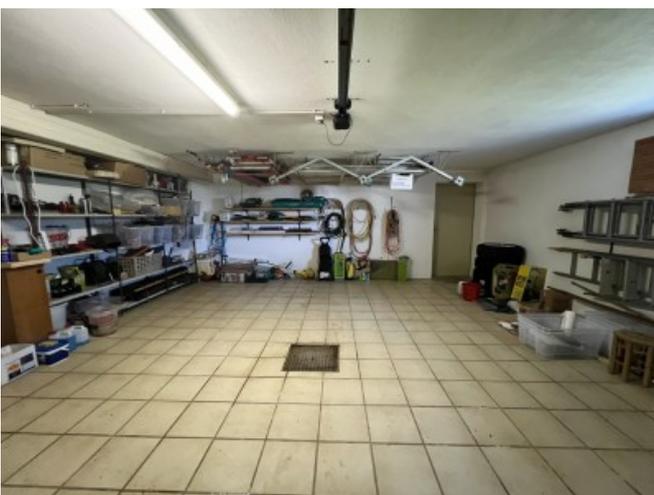
GALERIE

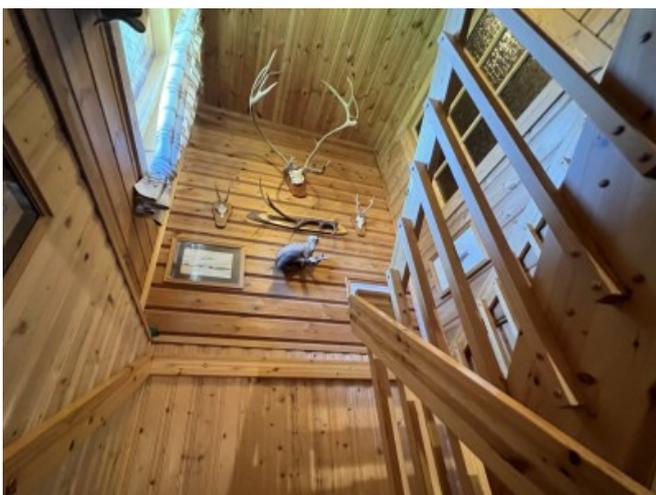














LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Orthofoto](#)

[Gemeinde Altmelon](#)

[Naturdenkmal Blockmeer](#)

[Wander & Mountainbikestrecken](#)

[Grein: Kultur, Gastro & Einkauf](#)

[YouTube-Channel](#)

[Facebooksite](#)



[Instagramchannel](#)

[LinkedInSite](#)

[Weitere Objekte des Maklers](#)

