

# Exposé

## Einfamilienhaus in St. Martin

### Traumhaftes Naturdomizil im Waldviertel



Objekt-Nr. OM-444708

### Einfamilienhaus

Verkauf: **655.000 €**

3971 St. Martin  
Niederösterreich  
Österreich

Baujahr	1900	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	9.362,00 m <sup>2</sup>	Zustand	renoviert
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	175,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Fußbodenheizung
Energieträger	Erdwärme		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Wohnen mitten in der Natur mit alle modernen Annehmlichkeiten auf 620 m Seehöhe in ruhiger Lage. Umgeben von eigenen Wiesen und Bäumen mit der Möglichkeit auf Selbstversorgung, Energieautarkie sowie Tierhaltung. Sogar ein kleiner Bach fließt direkt durch das Grundstück. Das Anwesen lässt das Herz eines jeden Naturliebhabers höher schlagen.

Eine einmalige Gelegenheit. Das Haus wird aufgrund einer neuen Lebensorientierung verkauft.

Das Haus hat einen sehr urigen, heimeligen Charakter und bietet alle modernen Annehmlichkeiten wie Fußbodenheizung durch eine Erdwärmepumpe, Wlan durch Glasfaseranschluss, 2 Badezimmer, Sat-TV, 2 WC's etc. Das Haus ist in einem Topzustand, ist einzugsfertig und hat 175 m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Die Heizungsregelung der Wärmepumpe kann auch per Internet (App) gesteuert werden, zusätzlich kann das Haus auch über den hochwertigen Specksteinofen in der Wohnküche geheizt werden.

Die ca. 5 000 m<sup>2</sup> große landwirtschaftliche Fläche bietet die Möglichkeit für Tierhaltung oder Gemüseanbau. Auf dem 1 802 m<sup>2</sup> großen Baugrundstück auf dem sich die bestehenden Gebäude befinden wäre auch noch Platz für ein weiteres Gebäude.

Hochwertige Ausstattung mit Eichenparkett in beiden Geschoßen, italienische Fliesen und Holzalufenster.

**Erdgeschoß:**

- Wohnküche 56 m<sup>2</sup> mit Esstisch, Sofa, Specksteinofen, Geschirrspülmaschine, E-Herd mit Dunstabzug, Backofen, Dampfgarer, Kühlschrank, Gefrierschrank, Stiege, etc.
- Badezimmer 10 m<sup>2</sup> mit Badewanne, Dusche, Doppelwaschbecken
- WC 2 m<sup>2</sup>
- Wirtschaftsraum 3,5 m<sup>2</sup> mit Waschmaschine und Waschtrog
- Vorraum Garderobe 7 m<sup>2</sup>
- Flur 8 m<sup>2</sup>
- Zugang vom Wohnzimmer zur Terrasse südseitig 15 m<sup>2</sup> und Terrasse westseitig 45 m<sup>2</sup>

**Obergeschoß:**

- 4 Zimmer: Zimmer 1 hat 28 m<sup>2</sup> inkl. begehbaren Kleiderschrank und Balkonzugang, Zimmer 2 hat 15 m<sup>2</sup>, Zimmer 3 hat 13,5 m<sup>2</sup> und Zimmer 4 hat 18 m<sup>2</sup> mit Zugang zum Badezimmer
- Balkon 4,5 m<sup>2</sup>
- Badezimmer 5 m<sup>2</sup> mit WC und Waschbecken
- Flur 9 m<sup>2</sup>

## Ausstattung

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Kamin, Barrierefrei

## Sonstiges

Bei ernsthaftem Interesse und einer kurzen Vorstellung, senden wir gerne ein detailliertes Exposé zu und in weiterer Folge nach einem Ersttelefonat kann gerne eine Besichtigung vereinbart werden. (Wochenende freitags bis sonntags).

## Lage

Ideale Erreichbarkeit der nächsten Städte: Freistadt (ca. 35 km), Linz (ca. 70 km), Zwettl (ca. 30 km), Gmünd (ca. 22 km) und Weitra (ca. 10 km)

Entfernungen:

Supermarkt ca. 4 km

Dorfladen ca. 600 m

Arzt ca. 4 km

Gemeindeamt ca. 4 km

Bankomat ca. 4 km

Bushaltestelle ca. 100 m

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Energieausweis vorhanden
Energieträger	Erdwärme
Baujahr	1900
HWB	30,80 kWh/(m <sup>2</sup> a)
HWB Energieklasse	B

## HWB Energieklasse

A++	A+	A	B	C	D	E	F	G
-----	----	---	---	---	---	---	---	---

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

