

## Liebevoll renoviertes Sacherl am Ortsrand!



**Immobiliennummer:** 33804  
**Ort / Region:** Baumgartenberg  
**Wohn- / Nutzfläche:** ca. 140 - 180 m<sup>2</sup>  
**Grundfläche:** ca. 2.700 m<sup>2</sup>  
**Vermittlungsvergütung:** 3 % zzgl. Ust

**Lage:** Ortsrand  
**Kaufpreis (in Euro):** VB € 380.000,-

### Kurzbeschreibung

"Rarität - historisches ehemaliges Jagdhaus!" Einfach nur gemütlich!

### Detailbeschreibung

Überzeugen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung vom Charme dieser erst kürzlich renovierten Immobilie in einer lebenswerten Gemeinde.

Dieses über 200 Jahre alte Sacherl ist eine wahre Rarität und bietet eine einzigartige Kombination aus historischem Charme und modernem Komfort.

Der Wohnbereich wurde saniert, wobei auf den ursprünglichen Charakter des Hauses Rücksicht genommen wurde. Alle Zimmer im Wohnbereich verfügen über Echtholzparkett bzw. Fliesenböden. Mit einer Wohnfläche von ca. 150 m<sup>2</sup> bietet dieses Anwesen ausreichend Platz für vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Zimmer: Schlafzimmer, Kinderzimmer, 2 Bäder, Wohnzimmer mit Stuckdecke, Landhausküche, Studio und Wirtschaftsraum.

Sanierung: Neue Leitungen, neue Heizung, neue Bäder, teilweise neue Fenster und Türen, Wände mit Kalkputz und Mineralfarbe.

Wohnzimmer: Mit einer rustikalen Stuckdecke, die den historischen Charakter des Hauses unterstreicht, Kaminofen für gemütliche Abende.

Landhausküche: ca. 23 m<sup>2</sup> sehr gut ausgestattet und ideal für kulinarische Abenteuer, Spüle aus Travertin, Massivholzarbeitsplatte, Elektrogeräte (großer Side-by-side-Kühlgefrierschrank, Backrohr, Ceranfeld, Dunstabzug) neu/unbenutzt.

Studio: Perfekt für kreative Arbeiten bzw. Behandlungen/Büro oder als zusätzlicher Wohnraum.

Wirtschaftsraum: inkl. Waschmaschine, praktisch für alltägliche Aufgaben und Lagerung.

Garage/Werkstatt + Technikraum, Erdkeller und Nebengebäude: Schuppen/Stadel, Presshaus (inkl. Mostpresse).

Größe: ca. 2700 m<sup>2</sup> inkl. Streuobstwiese

Nutzung: Garten, Kleintierhaltung uvm.

Lage: Das Sacherl befindet sich in einer idyllischen Lage, die Ruhe und Erholung bietet, aber dennoch gut erreichbar ist. Der Ortskern ist fußläufig in wenigen Minuten zu erreichen und bietet eine gute Infrastruktur (Arzt, Bahnhof, Schulen, usw..). Die Umgebung ist geprägt von Natur und bietet zahlreiche Möglichkeiten für Freizeitaktivitäten.

Zielgruppe: Dieses Anwesen ist ideal für Individualisten, Naturliebhaber, Selbstversorger, Kreative, Künstler, Handwerker und Selbstständige, die einen besonderen Ort für ihre Tätigkeit suchen.

Die großzügige Liegenschaft mit ihrem historischen Charme und die vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten machen diese Immobilie zu einem einzigartigen Angebot.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz:

Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die ab 1.12.2012 geltende generelle Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt.

Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart.

Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

### **Ausstattung**

- tolle Wohnräume
- viele Möbel und Inventar
- kleine Garage
- neue Technik
- 2 Bäder
- Nebengebäude mit viel Platz
- kleiner Stall
- Presshaus
- ca. 1100 m<sup>2</sup> Grünland

Zum Schutz unserer Auftraggeber versenden wir keine Pläne oder Unterlagen über das zu veräußernde Objekt vor einer Besichtigung!

Nähere Informationen erhalten Sie gerne bei Herrn Christian Brunner unter 0664 - 37 21 437. In weiterer Folge können wir sehr gerne einen persönlichen Besichtigungstermin vereinbaren.

Haben Sie eine Immobilie zu verkaufen,  
dann freue ich mich auf Ihre Kontaktaufnahme.



