

, 3522 Loiwein | Haus | Objektnummer: 4496

Wochenenddomizil oder ganzjährig wohnen



Ihr Ansprechpartner

A.M.T. Unternehmensberatungsgesellschaft m.b.H. Bauträger Immobilien

+43 1 87690300

office@amt-immobilien.at

Wochenenddomizil oder ganzjährig wohnen



Beschreibung

naturnahe Umgebung - ruhige Grünlage

Loiwein eine charmante Weinregion im Waldviertel und eine idyllische Kulisse in der Marktgemeinde Lichtenau, Bezirks Krems-Land in NÖ und Teil der Kleinregion Kampseen

das eigene Wohnhaus in unmittelbarer Nähe ob am Wochenende oder das ganze Jahr über - einfach ein Ort um die Seele baumeln zu lassen und die Ruhe zu genießen, oder die Freizeitmöglichkeiten vollends zu nutzen

für Radtouren oder Wanderungen durch Weinberge und danach einkehren beim Heurigen, vielleicht schwimmen in nahen Bade-/Stauseen oder auch der Donau mit den Sandstränden;
Pilze suchen im Herbst und im Winter langlaufen oder Ski fahren am Jauerling

das alles kann man in naher Umgebung

Großzügiger Ziegelmassivbau

- errichtet 1994
- hochwertige Materialien - erstklassiger Zustand
- Wohnnutzfläche EG + OG gesamt ca. 251 m² - offene Raumaufteilung
- Grundstücksfläche 770 m²
- Baufläche 176 m²

Innenräume

EG

- Vorraum
- 2 großzügige und helle Räume mit Ausgang auf Terrasse und Garten
- Büro oder Hobbyraum
- Abstellraum
- Heizraum

OG

- Wohn- und Essbereich, offen - loftartig ca. 76 m²

- separate Komplett-Küche
- großes Schlafzimmer mit Schrankraum
- 17 m² Badezimmer mit Eckwanne
- separates WC

Garten

- ausreichend großer Gartenbereich mit Minibiotop
- größeres Massivholz - Carport
- Büsche und Bäume als natürliche Schattenspende und Sichtschutz

Allgemeines

- Fliesenböden
- Ziegel-Massiv-Bau
- Pramac Satteldach
- Ölheizung - Übertragung über Fußboden; leicht umstellbar auf Wärmepumpe
- Rasenmäherroboter vorhanden

Betriebskosten

- Kanal Wasser € 165,50 pro Quartal
- Grundsteuer und Müll € 92,53 pro Quartal
- EVN-Strom € 60,97 April 2025 (verbrauchsabhängig pro Monat)

Kaufpreis: € 349.000,00 zuzüglich aller Kaufnebenkosten

Kaufnebenkosten

- 3,5% Grunderwerbsteuer
- 1,1% gerichtliche Eintragungsgebühr
- 3,0% Vermittlungsprovision (zuzgl. 20% USt)
- Vertragserrichtungskosten und grundbücherliche Abwicklung

Infrastruktur

- Einkaufsmöglichkeiten: kleinere Geschäfte in Lichtenau und umliegende Orte
- größere Einkaufszentren in Krems oder Gföhl.

Verkehrsanbindung

- regionale Busse
- Bahnhöfe in Gföhl oder Krems

Geografische Lage

- Gföhl ca. 10 km
- Krems ca. 15 km
- Sankt Pölten ca. 35 km
- Wien ca. 76 km

Gastronomie Marktgemeinde Lichtenau

- Gasthäuser, Cafés und Restaurants

Freizeit - Möglichkeiten

- Bade-/Stauseen

- Krems / Donau - Wachau mit Heurigen
- Jauerling - Skifahren, Langlaufen, Wandern, Pilze suchen,...
- erholsame Möglichkeiten zum Seele baumeln lassen

Gesundheit und Dienstleistungen in Lichtenau

- Zahnarztordination
- Caritas- und Sozialstation
- Postpartnerstelle

Zusammenfassung

Loiwein ist ein kleiner, historisch und kulturell bedeutsamer Ort mit Zugang zu Naturdenkmälern wie der Heidnischen Opferstätte und einer gotischen Pfarrkirche. Die Anbindung an größere Städte wie Krems oder St. Pölten ist über den öffentlichen Verkehr und die Landesstraße L37 gegeben. Die Region ist ideal für Menschen, die ländliches Leben mit Nähe zu urbanen Zentren kombinieren möchten, und bietet eine hohe Lebensqualität für Naturliebhaber und Familien.

Ihr Berater: Johann Sommerauer

Eckdaten

Grundstücksfläche:	ca.770,00 - 770,00 m ²	Objektart:	Kaufobjekt
Nutzfläche:	ca.251,26 - 251,26 m ²	Eigentumsform:	Alleineigentum
Gartenfläche:	ca.594,00 m ²	Nutzungsart:	Wohnen
Terrassenfläche:	ca.25,00 m ²	Mobiliar:	Küche
		Heizung:	Fußbodenheizung
		Energietyp:	Öl
Anzahl Geschoße:	2	Baujahr:	1994
Bäder:	1		
WCs:	1	Energieausweis	
Abstellräume:	3	HWB:	wird nachgereicht
Gärten:	1	FGEE:	wird nachgereicht
Terassen:	1		

Ausstattung

Innenausstattung:	Glaskeramikfeld, Bad mit Fenster, Badewanne, Dusche, Dachboden	Bauweise:	Ziegelmassiv
Eigenschaften:	Räume veränderbar, Neubau, bestandsfrei	Boden:	Fliesen
Balkon:	Südbalkon/Terrasse	Lage:	Sonnige Lage, Ländliche Lage
Frequenz:	Niedrige Fußgängerfrequenz	Energietyp:	Öl
Heizungsart:	Fußbodenheizung	Portalzustand:	Sehr gut

Preisinformationen

Kaufpreis:	€ 349 000,00	Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
Kaufpreis pro m ² (netto):	€ 1 389,00	Grunderwerbsteuer:	3,5 %
		Vertragserrichtungskosten:	abhängig vom Vertragserrichter
		Provision:	3,00% zzgl. 20% USt.

Weitere Fotos



