



SMK Immo Treuhand GmbH
Wachaustraße 42-48 / EG / B01
3500 Krems an der Donau
www.smkimmo.at

Ihr Ansprechpartner:

Edith Schenter

☎ +43 664/60771111

✉ edith.schenter@smkimmo.at



Herrliche Liegenschaft mit verlockendem Neupreis!

Datum: 02. 09. 2025



Überblick

Objektnummer:	2417/9225
Vermarktungsart:	Kauf
Objektart:	Haus
Bundesland:	Niederösterreich
Bezirk:	Lilienfeld
Ort:	Annaberg
Nähe:	Annaberg
Beziehbar ab:	sofort

Kosten

Kaufpreis:	€ 540.000,00
-------------------	--------------

Flächen

Wohnfläche:	ca. 311,00 m²
--------------------	---------------

Beschreibung

Inmitten der malerischen Natur erwartet Sie eine charmante Liegenschaft im alten Stil. Umgeben von grünem Garten, sanften Hügeln, und einem Bächlein erhebt sich dieses Anwesen, worauf sich auch noch zwei weitere Wohngebäude befinden.

Die Architektur vereint traditionelle Elemente mit modernem Komfort, während der gepflegte Garten eine Oase der Ruhe ist. Erleben Sie den Zauber vergangener Zeiten in diesem idyllischen Rückzugsort, wo die Schönheit der Natur auf stilvolle Weise mit historischem Flair verschmilzt.

Es besteht die Möglichkeit, das Haus in drei separate Einheiten zu unterteilen, wodurch vielseitige Nutzungsoptionen entstehen und Sie es nach Ihren Bedürfnissen gestalten können – sei es als großzügiges Anwesen oder als drei individuelle Einheiten.

Das Haupthaus, erstmalig erwähnt im Jahr 1530, betreten Sie durch einen geräumigen Vorraum, von dem aus auch eine



Nutzfläche:	ca. 400,00 m ²
Grundstücksfläche:	ca. 12.250,00 m ²
Zimmer:	14
Bäder:	5
Schlafzimmer:	10
WC's:	7
Terrassen:	1
Terrassenfläche:	ca. 160,00 m ²

Detaildaten

Baujahr:	ca. 1530
Etagen gesamt:	3
Öffentliche Anbindung:	Bus,
Lage:	Aussichtslage,

Ausstattung

Stellplätze im Freien:	3,00
Unterkellert:	Nein
Möbliert:	Teil
Kabel-TV / Sat-TV:	Ja

Heizung

Heizung:	Erdwärme
Zentralheizung / Wärmepumpe:	Ja
Kamin:	Ja
fGEE Wert:	1.85
fGEE Klasse:	D
Heizwärmebedarf:	259 kWh/m ² /Jahr
HWB Klasse:	G

Treppe in die Obergeschosse führt, sowie eine Terrassentüre in den weitreichenden Garten.

Im Erdgeschoss erstreckt sich eine große Küche mit anschließendem Technikraum. Das angrenzende gemütliche Speisezimmer mit einladendem Kachelofen, perfekt für geselliges Zusammensein und behagliche Abende, bietet einen entspannten Rückzugsort, während das Wohnzimmer auch mit Kachelofen eine private Oase der Ruhe darstellt. Ein weiteres Zimmer mit direktem Zugang zu Bad mit Dusche und WC vervollständigt die Annehmlichkeiten auf dieser Ebene.

Das erste Obergeschoss präsentiert sich mit einer weiteren eventuellen Wohnebene mit 5 Schlafzimmern, teilweise mit eigenen Duschen, Waschtischen und/oder WCs, sowie Küche, Vorraum, Wohnzimmer und praktischem Abstellraum für zusätzlichen Stauraum.

Das zweite Obergeschoss präsentiert sich auch mit einer weiteren eventuellen Wohnebene mit 4 Schlafzimmern, teilweise mit Waschtischen und zwei separaten Badezimmern mit Wanne und WCs sowie Küche, Vorraum, sehr großzügigem Wohnzimmer mit Fernblick auf den Annaberg und praktischem Abstellraum für zusätzlichen Stauraum.

Beheizt wird die Liegenschaft mittels Erdwärme (mit Tiefenbohrung) und Fußbodenheizung im Erdgeschoss sowie einem großzügigen Kachelofen im Speise- und Wohnzimmer. Anschlüsse für Fußboden- oder Wandheizung für die Obergeschosse wurden bereits mit geplant. Photovoltaik am Dach und Stromspeicher runden die moderne Ausstattung ab.

Die Liegenschaft ist nicht an das Kanalnetz angeschlossen, hat jedoch eine Senkgrube. Ein aktueller Energieausweis liegt vor. Das Haus ist nicht teil unterkellert, jedoch gibt es eine externe Terrasse, die großzügig unterkellert ist.

Auf der Liegenschaft befindet sich zudem ein großzügiges Holzhaus (das als Badhaus geplant wurde) mit angrenzendem vorbereitetem Schwimmteich, und im Dachgeschoss findet auch noch eine kleine Werkstätte Platz. Ebenfalls auf dem Grundstück befindet sich ein kleines Gartengerätehaus.

Ins Ortszentrum Tünnitz oder Lilienfeld bzw. Annaberg gelangt man in einigen Autominuten. Die Busstation ist in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar und bietet Direktverbindung nach Wien, St. Pölten oder Mariazell. Durch die leichte Erreichbarkeit bietet sich diese Immobilie ideal als Ausgangspunkt für viele Freizeitmöglichkeiten nach Mariazell, Erlaufsee oder Ötscher.

Machen Sie sich selbst ein Bild von diesem Altbau mit viel Potential. Ich freue mich auf Ihr Interesse!

Für weitere Detaildaten, Auskünfte und Besichtigungen nehme ich mir sehr gerne für Sie Zeit!



SMK Immo Treuhand GmbH

Ihr regionaler, staatlich zertifizierter Immobilienexperte!

Ihre regionale Betreuerin: Fr. Schenter, Tel.: 0664/60771111, E-Mail: edith.schenter@smkimmo.at

LEBEN IN DEN EIGENEN 4 WÄNDEN - TRÄUME WERDEN WAHR durch SMK!

WWW.SMKIMMO.AT

Es wird darauf hingewiesen, dass mit dem zu vermittelnden Dritten ein wirtschaftliches Naheverhältnis besteht, dass die angeführten Daten ausschließlich auf Informationen des Verkäufers/ Vermieters oder Dritter (z.B. Behörden) beruhen, sodass für die Richtigkeit keine Gewähr übernommen wird.

Aufgrund der gesetzlichen Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer bitten wir Sie um Verständnis, dass wir nur Anfragen mit vollständigem Namen, korrekter Telefonnummer und E-Mail-Adresse bearbeiten können. Ihre Daten werden selbstverständlich vertraulich behandelt.

Weblink: smkimmo.at/immobilien/9225





SMK Immo Treuhand GmbH

Ihr regionaler, staatlich zertifizierter Immobilienexperte!





SMK Immo Treuhand GmbH

Ihr regionaler, staatlich zertifizierter Immobilienexperte!



SMK **SMK Immo Treuhand** GmbH
Suchen Mieten Kaufen

Mit
Abstand

Ihr Experte seit über 22 Jahren!

die beste
Beratung

www.smkimmo.at



SMK
Suchen Mieten Kaufen

Ihr regionaler, staatlich zertifizierter
Experte für Ihre Immobilie im Bezirk!

www.smkimmo.at



SMK
Suchen Mieten Kaufen

Ihr regionaler, staatlich zertifizierter
Experte für Ihre Immobilie im Bezirk!

www.smkimmo.at



SMK
Suchen Mieten Kaufen

Ihr regionaler, staatlich zertifizierter
Experte für Ihre Immobilie im Bezirk!

www.smkimmo.at



SMK
Suchen Mieten Kaufen

Ihr regionaler, staatlich zertifizierter
Experte für Ihre Immobilie im Bezirk!

www.smkimmo.at



SMK
Suchen Mieten Kaufen

Ihr regionaler, staatlich zertifizierter
Experte für Ihre Immobilie im Bezirk!

www.smkimmo.at





SMK Immo Treuhand GmbH

Ihr regionaler, staatlich zertifizierter Immobilienexperte!





SMK Immo Treuhand GmbH

Ihr regionaler, staatlich zertifizierter Immobilienexperte!





SMK Immo Treuhand GmbH

Ihr regionaler, staatlich zertifizierter Immobilienexperte!

