

## Wohnen im ehemaligen Gutshaus von Schloss Fridau!



Startbild

**Objektnummer: 4325**

**Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilienreuehand GesmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3200 Ober-Grafendorf
<b>Baujahr:</b>	1791
<b>Zustand:</b>	Sanierungsbeduerftig
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	221,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Keller:</b>	13,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>G</b> 260,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	3,33
<b>Kaufpreis:</b>	495.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### ?Karin Hanika

Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH  
Albert-Schweitzer-Gasse 6  
1140 Wien

T ?+43 1 577 44 34

H ?+43 664 394 0880





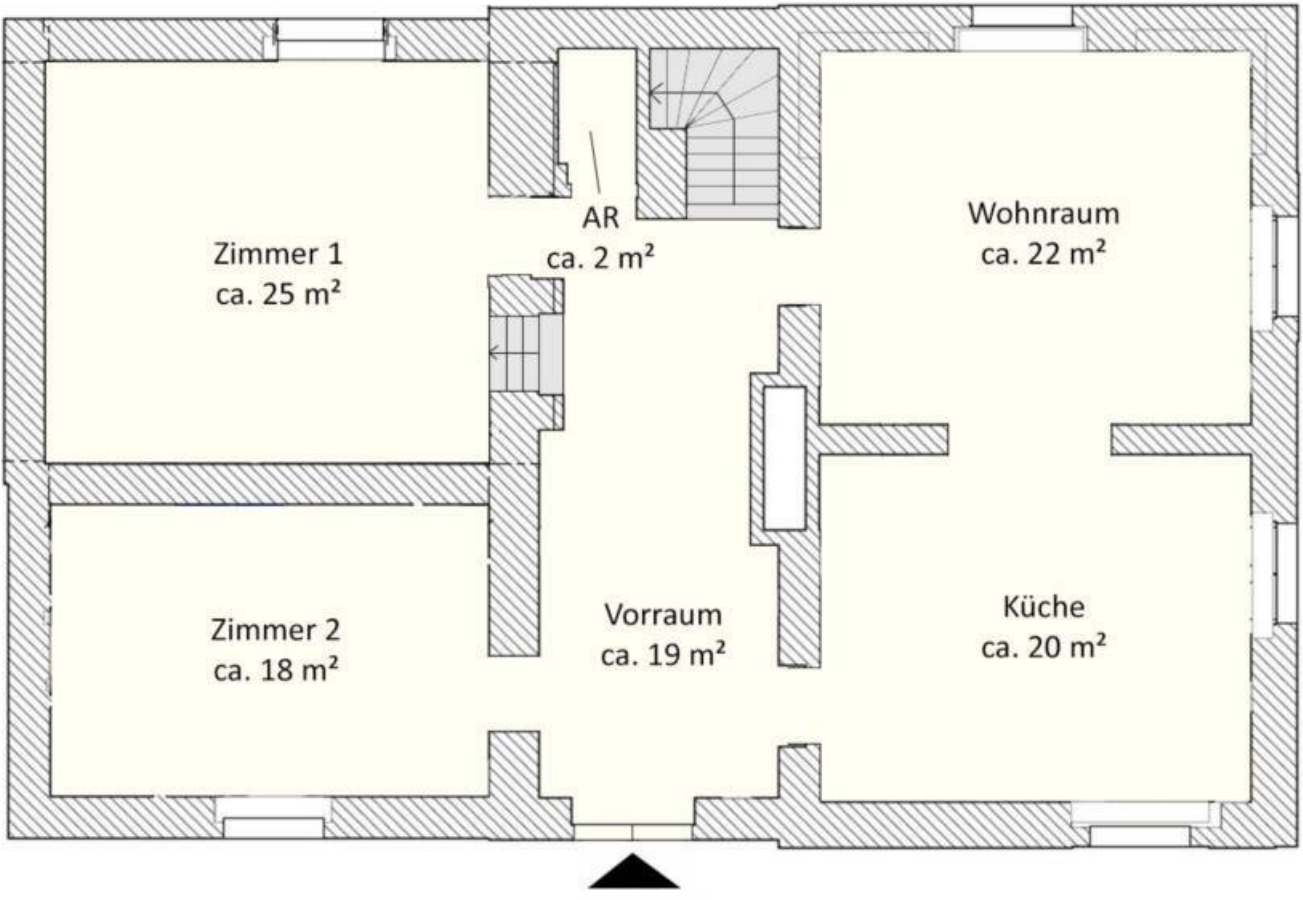


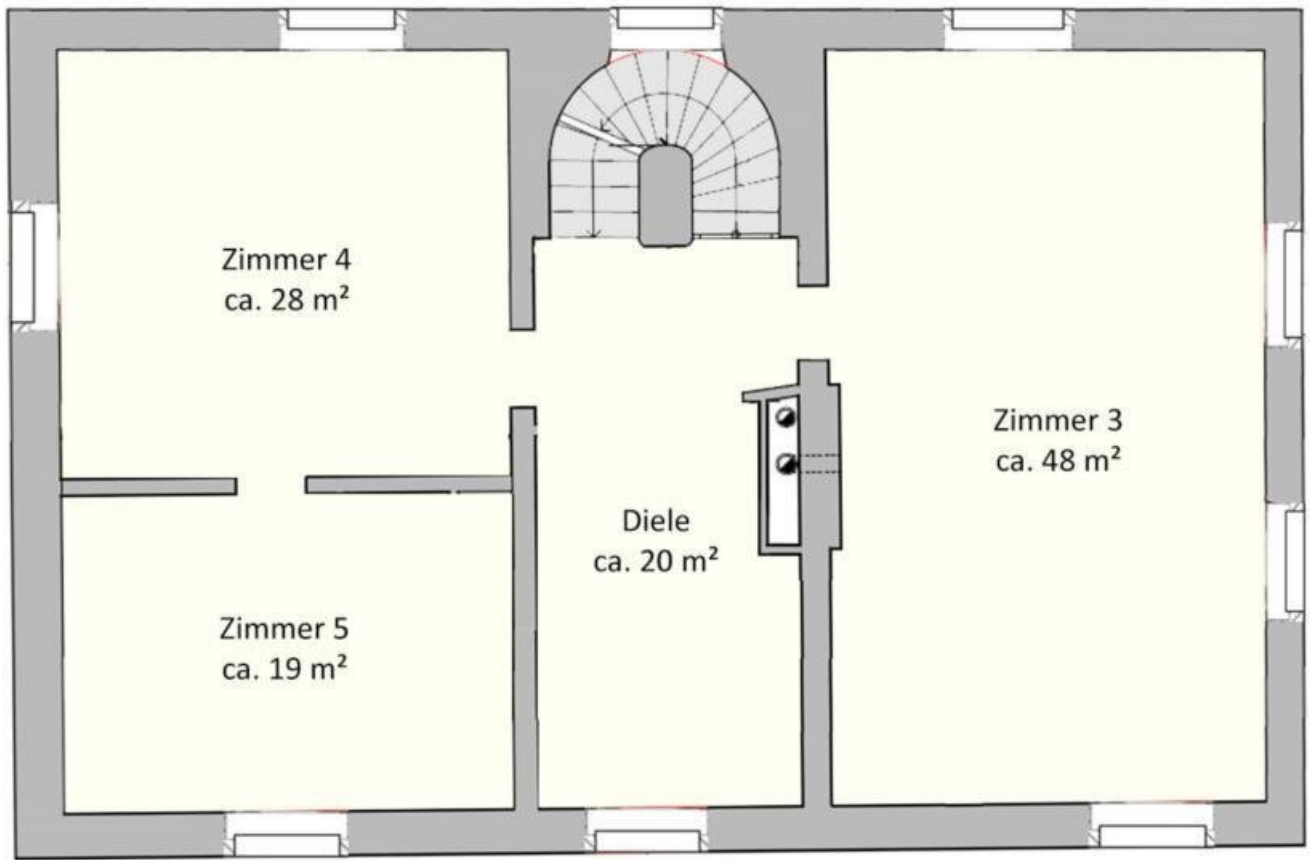












## Objektbeschreibung

Die ländliche Ortschaft Fridau liegt nur etwa 5 km süd-westlich der St. Pöltener Stadtgrenze und gehört zur Marktgemeinde Ober-Grafendorf im Mostviertel, die, dank ihrer Nähe zur Landeshauptstadt, zu einer immer beliebteren Wohngegend avanciert.

In die Landeshauptstadt St.Pölten gelangt man über die Pielachtal Straße (B39) nach nur 5 km, das Universitätsklinikum St. Pölten, der Hauptbahnhof und das Einkaufszentrum Traisenpark erreicht man nach jeweils ca. 10 km. Eine Bushaltestelle ist nur 550 Meter vom Wohnhaus entfernt auf der Manker Straße, mit der Buslinie 680 kommt man direkt zum Europaplatz, zur Aquacity und zum Hauptbahnhof. Sämtliche Infrastruktureinrichtungen wie Post, Raiffeisen Bank, Ärzte, Apotheke, diverse Nahversorger, Kindergärten und Schulen sowie verschiedene Gastronomiebetriebe findet man im etwa 600 Meter entfernten Zentrum von Ober-Grafendorf.

Zahlreiche Freizeitaktivitäten wie zum Beispiel der Pielachtalradweg, das Gemeindesportzentrum mit Beachvolleyball-, Fußball-, Basketball-, Streetsoccer- und Speedskatingangebot, Badeerlebnis am Ebersdorfer See mit Hochseilgarten, ein Ausflug mit der Mariazellerbahn und noch viel mehr stehen in der nahen Umgebung zur Verfügung.

Als ehemaliger Teil des Schlossgeländes Fridau, diente die zu erwerbende Liegenschaft als Gebäude oder Anwesen, das von Adligen, Großgrundbesitzern oder Gewerken bewohnt wurde. Das geschichtsträchtige Objekt befindet sich auf einem dreieckigen, West-Ost ausgerichteten Grundstück gegenüber der Schlossanlage Fridau. Das ursprünglich 1791 errichtete Haus wurde kürzlich entkernt und befindet sich nun im Rohbauzustand.

Das Angebot umfasst ein großzügiges Hauptwohnhaus mit 2 Stockwerken, Dachboden und Teilkeller, ein Garagengebäude für 4-6 KFZ-Stellplätze mit Lagerraum, ein Nebengebäude, bestehend aus 2 Räumen mit Kreuzgewölbedecken und einen weitläufigen Garten mit Altbaumbestand.

Die Wohnfläche des Hauses beträgt rund 221 m<sup>2</sup> und verteilt sich auf Erdgeschoß und Obergeschoß. Ein ca. 100 m<sup>2</sup> großer Dachboden kann ausgebaut werden, um zusätzliche Wohnfläche zu gewinnen. Die Geschoße sind jeweils durch eine gemauerte Wendeltreppe erreichbar. Außerdem gelangt man vom Erdgeschoß durch den neu errichteten Ziegelgewölbeabgang zum ca. 12 m<sup>2</sup> großen Gewölbekeller, der hervorragend als Weinkeller genutzt werden könnte.

Wir verweisen darauf, dass das angebotene Objekt im Ist-Zustand verkauft wird. Die folgenden Umbauten sowie Möblierungen und Dekorationen, welche auf den Visualisierungen zu sehen sind, bilden keinen Bestandteil dieses Angebotes und sollen lediglich eine mögliche Ausführungsvariante veranschaulichen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <5.500m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <7.000m  
Krankenhaus <9.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <9.000m  
Höhere Schule <6.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <3.000m

### **Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <3.000m  
Flughafen <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap