

## Einstellmöglichkeit-Generationenwohnen-Pension-Interes- sante Liegenschaft mit riesengroßen Brennholzlager



**Objektnummer: 960/68420**

**Eine Immobilie von s REAL**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2162 Falkenstein
<b>Baujahr:</b>	1984
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	239,19 m <sup>2</sup>
<b>Lagerfläche:</b>	141,60 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	7
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	5
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	106,17 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 82,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,14
<b>Kaufpreis:</b>	520.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Karin Jama**

s REAL - Korneuburg (Termine nach Vereinbarung)  
Sparkassenplatz 1







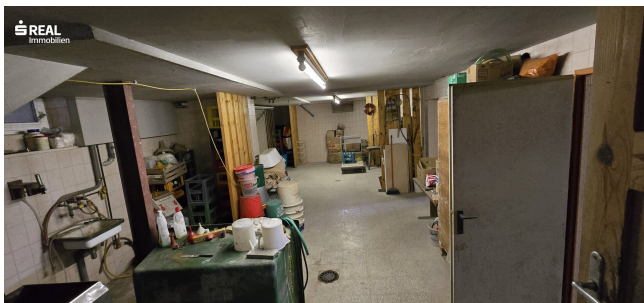




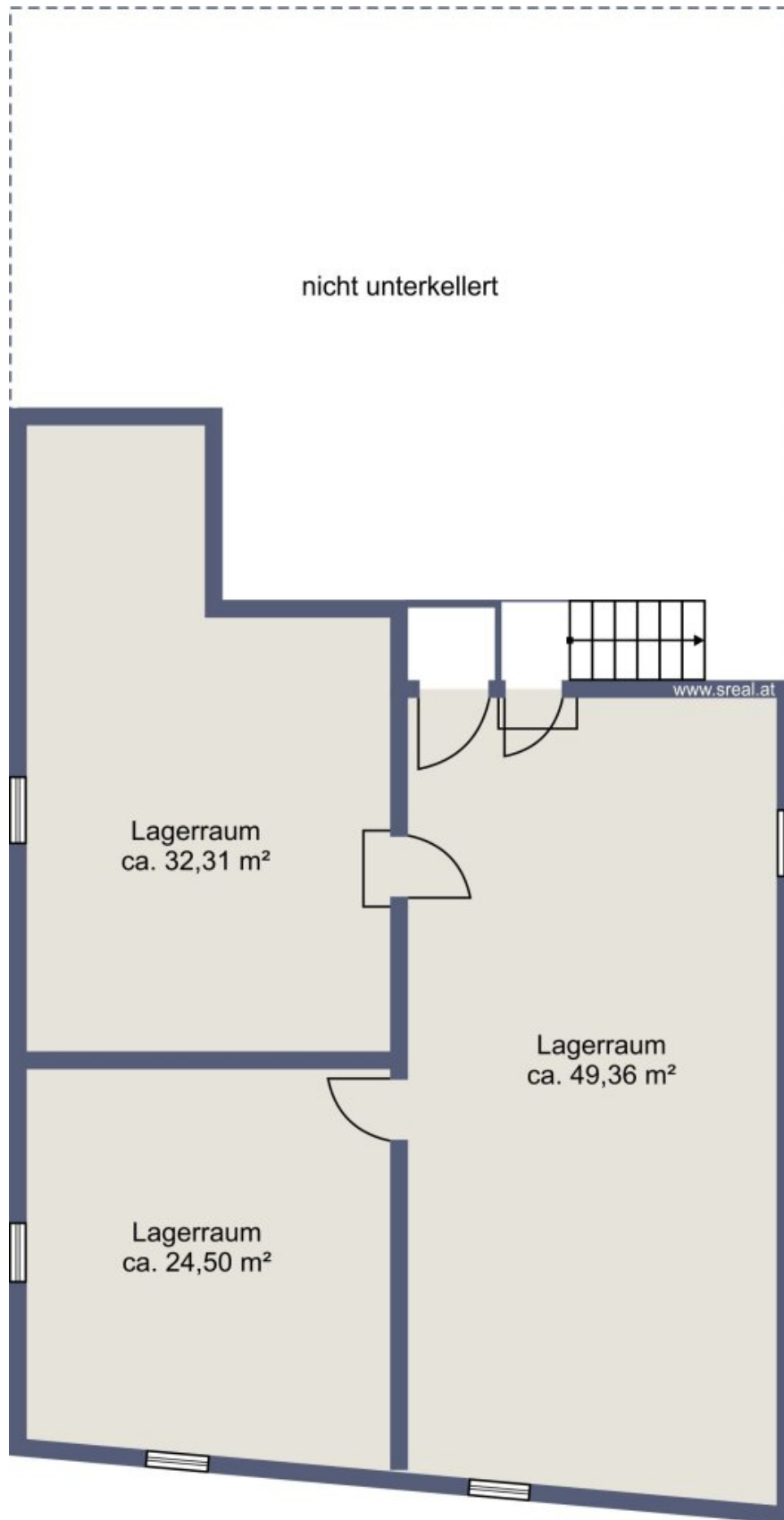




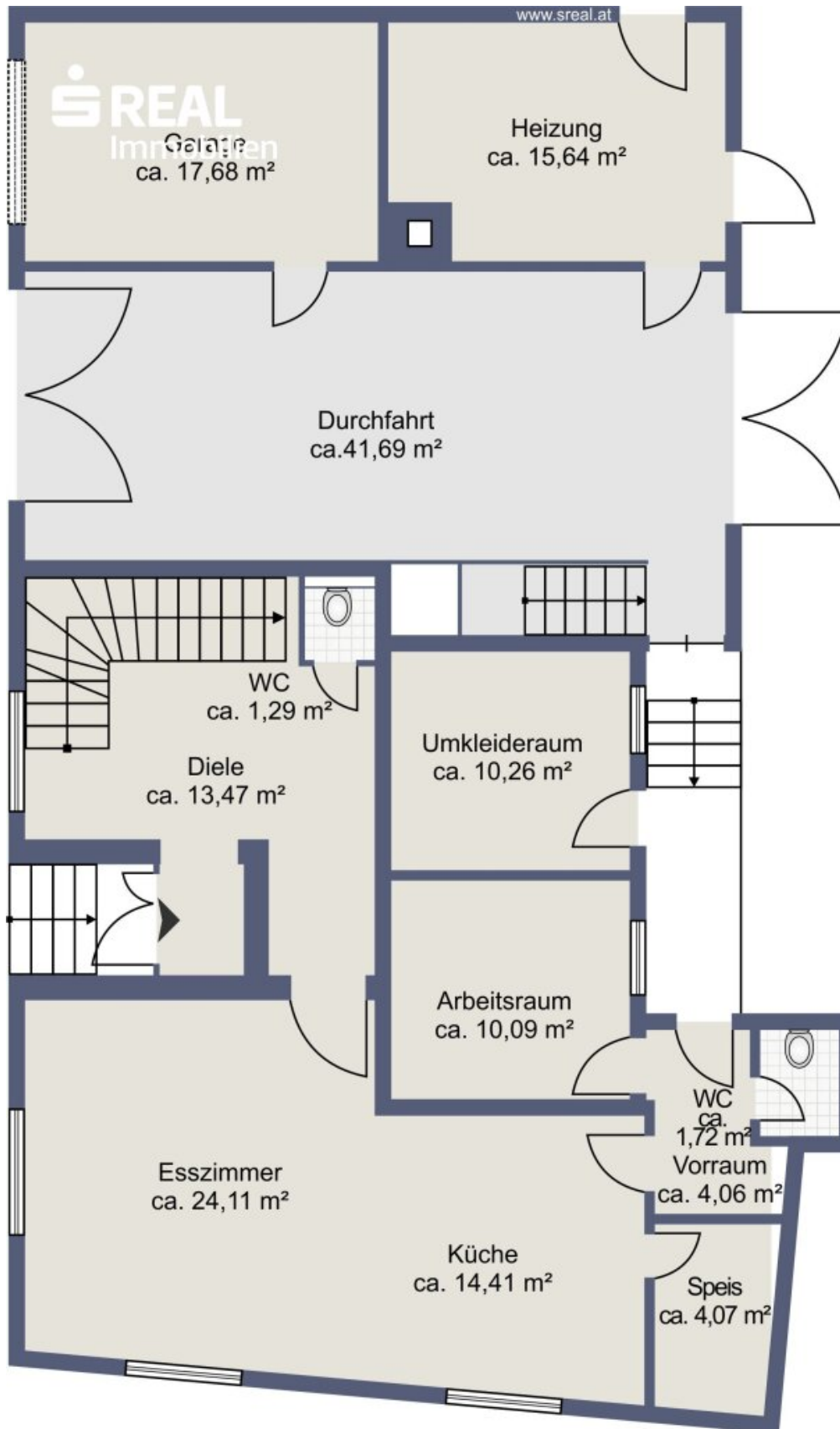




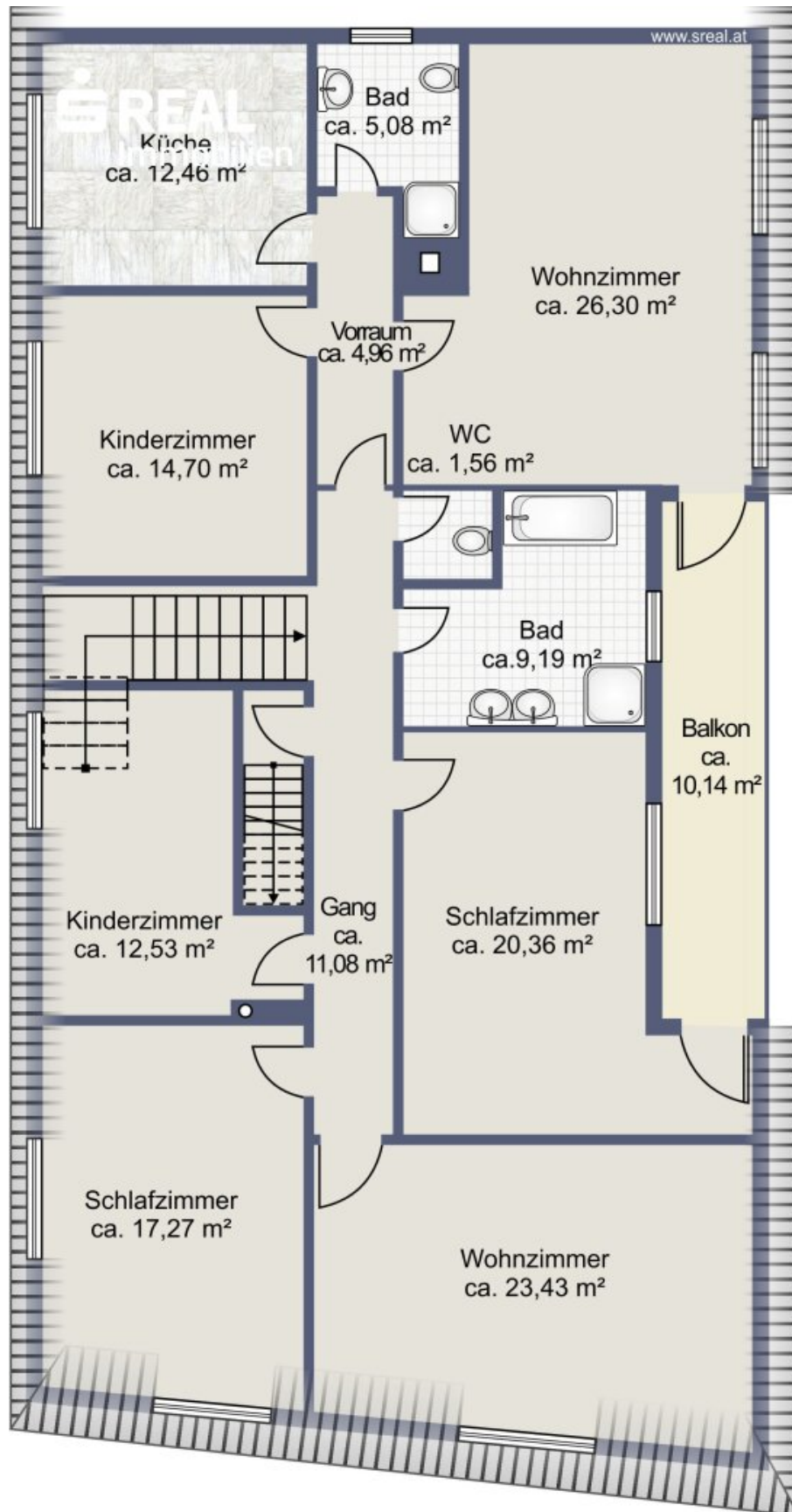




Skizze Kellergeschoss



Skizze Erdgeschoss



Skizze Dachgeschoss

## Objektbeschreibung

### Wohnen am Hauptplatz von Falkenstein.

Falkenstein ist ein **romantischer Weinort** im nördlichen Weinviertel mit einer sehr **schönen Kellergasse** und einer **imposanten Burg** sowie einem **Schloss**.

### Wohnen und arbeiten, wo andere Urlaub machen.

Dieses zwischen **1984 und 1989** errichtete Anwesen mit **laufenden Sanierungen** bietet verschiedene Möglichkeiten:

- für eine **Großfamilie**
- zur **Vermietung**
- **landwirtschaftliche Nutzung**
- **Einstellmöglichkeit Oldtimer etc.**

### Hard-Facts:

- **2 getrennt begehbare Wohneinheiten**
- **Personenlift**
- **Wintergarten**
- **Luftwärmepumpe und Solar**
- **Photovoltaik**
- **Festbrennstoff**

- **Kachelofen**
- **Vollwärmeschutz**
- **Strom wird teilweise selbst erzeugt**
- **Ausgedinge renovierungsbedürftig**
- **Holzlagerplatz**
- **großer Innenhof**
- **kleiner Garten**

**Raumaufteilung:**

**Erdgeschoß:**

- **Vorraum**
- **Vorzimmer**
- **großzügige Wohnküche mit Kachelofen**
- **Vorraum**
- **2 WCs**
- **Waschküche**



- Speis
- Umkleideraum/Schmutzschleuse
- Wintergarten

## **Obergeschoß:**

### **1. Wohneinheit: zur Vermietung geeignet**

- Wohnzimmer
- Küche
- Bad
- WC
- Schlafzimmer
- Flur
- Balkon
- Lift

### **2. Wohneinheit:**

- Wohnzimmer

- 2 Kinderzimmer
- Schlafzimmer
- Badezimmer
- WC
- Flur
- Balkon

**Großer Keller** ca. 106,17 m<sup>2</sup>, da vormals ein Weinbauerbetrieb.

**Zahlreiche Nebengebäude und Heizraum.**

**Diese einzigartige Liegenschaft lässt sich schwer beschreiben, daher einfach Termin vereinbaren und sich selbst ein Bild davon machen.**

Freue mich auf zahlreiche Anrufe.

Die Liegenschaft kann in Bausch und Bogen mit dem **gesamten Maschinenpark wie Traktoren und riesigen Brennholzlager** - das man **separat verkaufen** kann - übergeben werden, dann ergibt sich ein **Kaufpreis plus € 50.000,- bis 70.000,- je nach Absprache!**

**Infrastruktur:**

Ein **Kindergarten und Volksschule** befindet sich im Ort. **Kaufhaus-Bäckerei mit Poststelle**, zahlreiche **Weingüter** laden zum Verweilen ein.

**Ehemalige „Privatlade der Marktgemeinde Falkenstein“**, das älteste Geldinstitut Österreichs.

**Zahlreiche Wanderwege wie z.B. der Flug des Falken, Jakobsweg, Panorama Nordic Walking Pfad, Weinlehrpfad sowie Fahrradtouren** durch das schöne Weinviertel.



**Anschlussstelle** an die **Nordautobahn** ermöglicht es in ca. 24 Autominuten nach Mistelbach, in ca. 10 Autominuten nach Poysdorf und in ca. 40 Autominuten an die Wiener Stadtgrenze zu gelangen.

**Nutzen Sie die Chance und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin.**

**Beim Erwerb dieser Liegenschaft fallen folgende Nebenkosten an:**

- 3,50 % Grunderwerbsteuer
- 1,1 % Eintragungsgebühr (Entfall nur bei Hauptwohnsitzmeldung)
- Vertragserrichtungskosten/Treuhändische Abwicklung (Notar oder Rechtsanwalt)
- Kosten: Unterschriftenbeglaubigung und Barauslagen Kaufvertrag
- 3 % zzgl. 20 % USt. (ges. 3,60 %) Honorar für die erfolgreiche Vermittlung

Für weitere Informationen und einen Besichtigungstermin stehe ich Ihnen gerne unter [karin.jama@sreal](mailto:karin.jama@sreal) oder telefonisch unter M+ 43 664 8385891 zur Verfügung.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Apotheke <7.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <7.000m



**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <4.500m

Polizei <7.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <5.000m

Bahnhof <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.