

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



Objektnummer: 960/68420

Eine Immobilie von s REAL

Zahlen, Daten, Fakten

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

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Karin Jama

s REAL - St. Pölten
Josefstraße 120





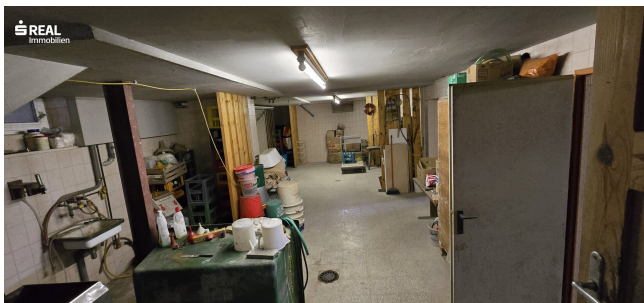




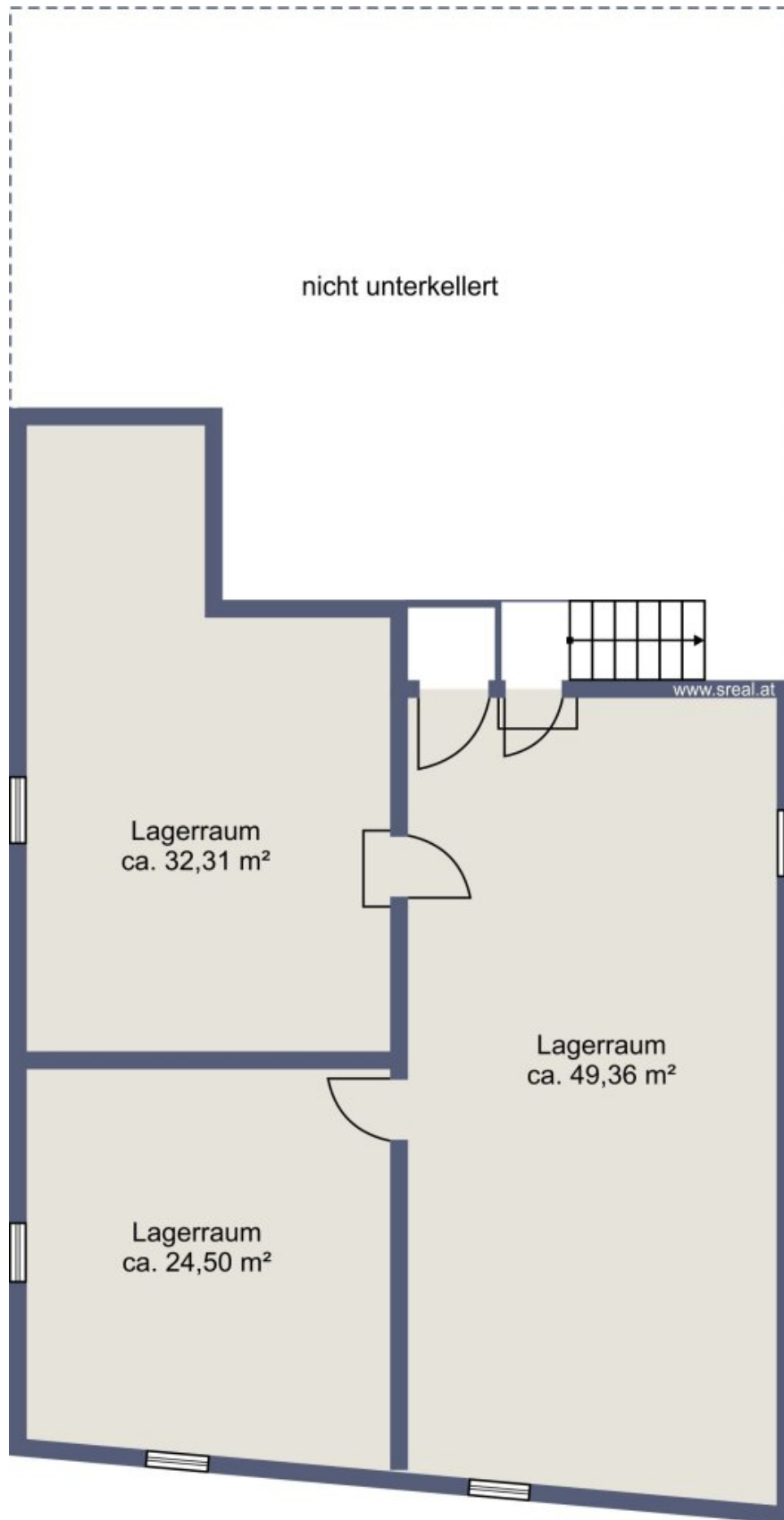




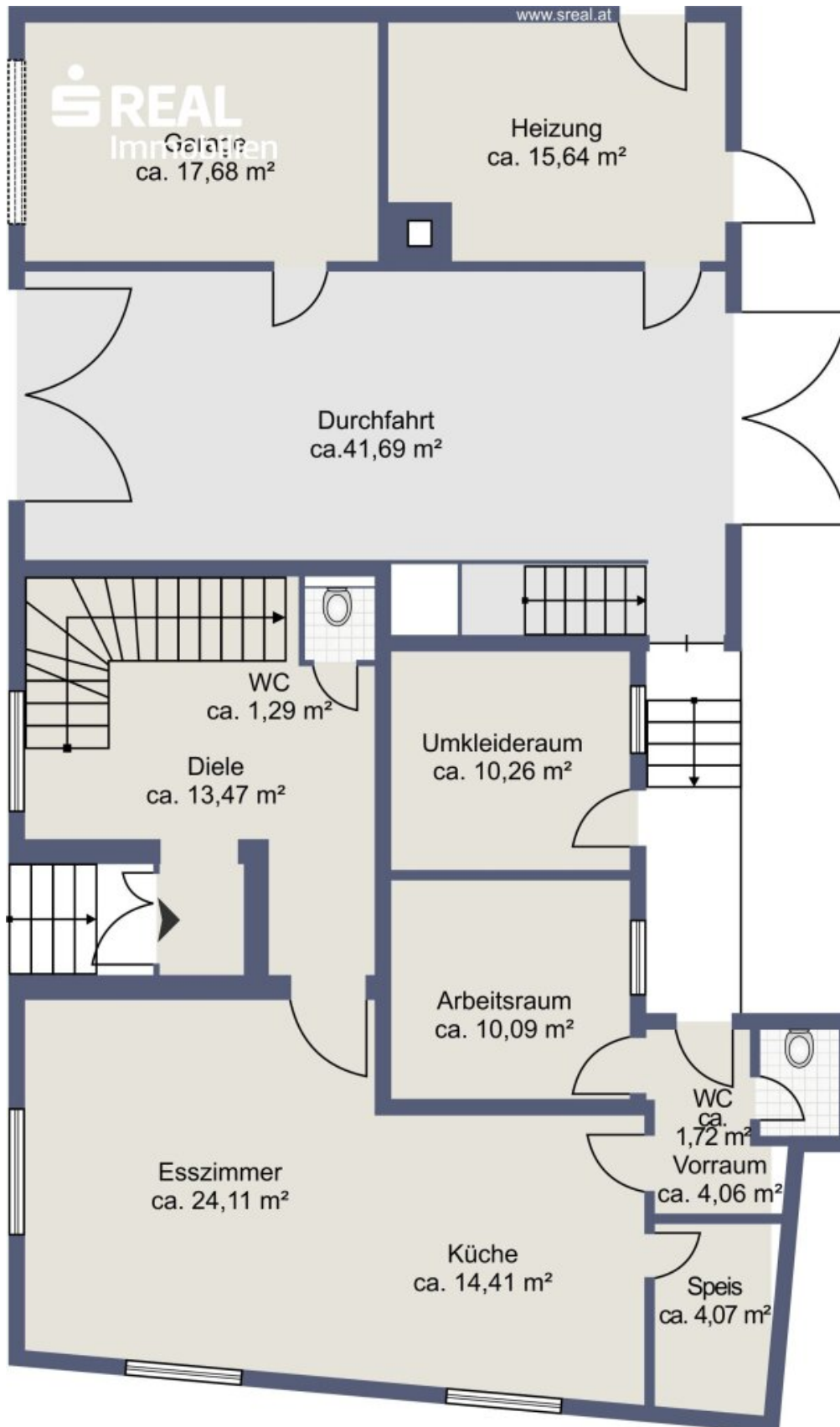




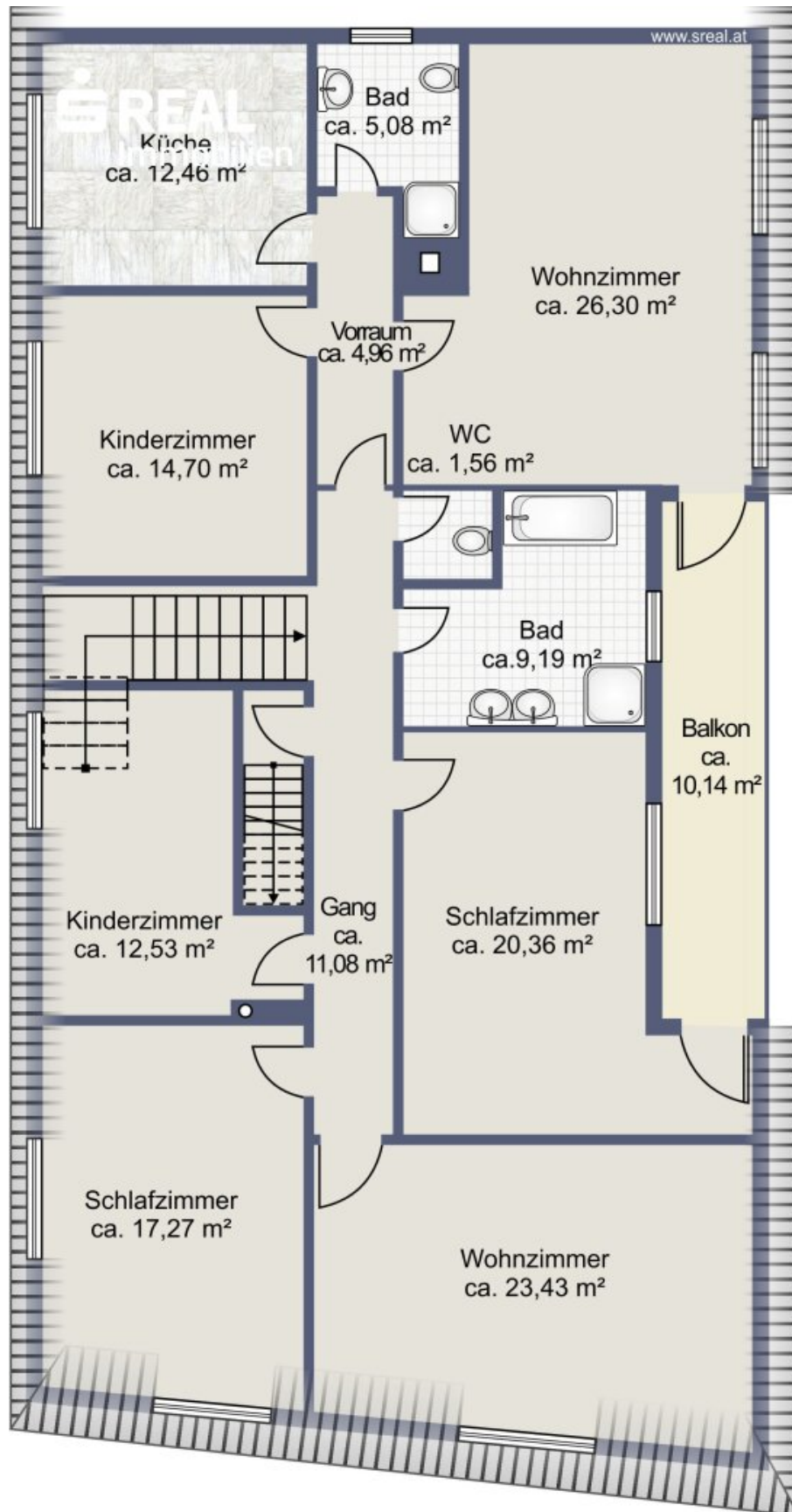




Skizze Kellergeschoss



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 m², 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 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.