

**Tradition trifft Moderne: Vierkant-Bauernhaus in  
Pernegg/NÖ - 150m<sup>2</sup> Wohnfläche, 5 Zi, Riesiger Garten**



 GREBER AGENCY  
IMMOBILIEN

**Objektnummer: 1542**

**Eine Immobilie von GREBER-AGENCY e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Bauernhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3753 Hötzelstdorf
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	150,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	1.000,00 m <sup>2</sup>
<b>Lagerfläche:</b>	600,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	2.500,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	20,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	324,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	2,65
<b>Kaufpreis:</b>	250.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Dilara Akan**























**GREBER AGENCY  
IMMOBILIEN**

Sie wollen Ihre  
Immobilie  
verkaufen?

**WIR bewerten  
Ihre Immobilie  
in NÖ und Wien  
kostenlos**

**+43 676 317 44 84**



Greber Agency Immobilien

## Objektbeschreibung

Bei der gegenständlich zum Kauf angebotenen Immobilie handelt es sich um ein traditionelles Bauernhauses im Vierkanter-Stil mit modernem Komfort vereint. Dieses großzügige bäuerliche Anwesen befindet sich inmitten des malerischen Dorfes Pernegg bei Hötzelsdorf in Niederösterreich. Mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 150m<sup>2</sup> und zahlreichen Wirtschaftsgebäuden bietet das Anwesen auf einem Grundstück mit einer Fläche von über 4.000 Quadratmeter großartige Möglichkeiten der Gestaltung und Nutzung.

Das Haus wurde großteils bereits renoviert und präsentiert sich nun in einem zeitgemäßen Zustand. Hier können Sie sofort ohne akuten Sanierungsbedarf einziehen, sich wohlfühlen und Ihre individuellen Gestaltungsideen umsetzen. Der bäuerliche Charakter des Hauses wurde dabei gekonnt bewahrt und mit modernen Elementen kombiniert.

Das Herzstück des Hauses bildet die großzügige Wohnküche in offener Gestaltung. Hier können Sie gemeinsam mit Ihrer Familie und Freunden kochen, essen und gemütliche Abende verbringen. Die moderne Einbauküche ist mit sämtlichen Geräten ausgestattet und bietet Ihnen alles, was das Herz begehrt und erleichtert Ihnen den Alltag.

### Großzügiges Raumangebot

Insgesamt verfügt das Haus über 5 Zimmer, die Ihnen viel Platz für Ihre individuellen Bedürfnisse bieten. Ob als Schlafzimmer, Arbeitszimmer oder Hobbyraum - hier ist für jeden etwas dabei. Auch die Möglichkeit für ein Homeoffice ist gegeben, dank der vorhandenen Anschlüsse für Kabel / Satelliten-TV und der vorhandenen Internetverbindung.

Das Haus wird mittels einer Zentralheizung beheizt, welche wahlweise mit Pellets aber auch mit Holz befeuert werden kann, was für angenehme Wärme in den kalten Monaten sorgt.

### Aussenbereich:

Den Aussenbereich bildet einerseits ein uneinsehbarer Innenhof, da es sich um ein altes Bauernhaus mit Vierkant-Charakter handelt. Des weiteren gibt es aber hinter dem riesigen Stadel und den Wirtschaftsgebäuden / ehemaligen Stallungen auch noch eine weitläufige Wiese im Ausmaß von ca 2.500 Quadratmeter.

Die Lage des Hauses ist ideal für alle, die die Natur lieben und dennoch nicht auf eine gute Verkehrsanbindung verzichten möchten.

Mit dem Bus gelangen Sie schnell in die umliegenden Städte und auch der Autobahnanschluss ist nur wenige Kilometer entfernt. In der Nähe finden Sie außerdem alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen, wie Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Ärzte.

## Highlights:

- vollkommen ruhige Lage
- Moderne Wohnküche
- Wohnbereich komplett möbliert
- 2fach verglaste Kunststofffenster
- modern gestaltetes Bad mit Dusche
- Zentralheizungsanlage wahlweise mit Pellets oder Holz zu befeuern
- Warmwasser mit Solarbetrieb
- riesige Speis
- zahlreiche Nebenräumlichkeiten
- riesiger Stadel
- uneinsehbarer Innenhofbereich
- riesige Wiese hinter dem Gebäude

Greifen Sie jetzt zu und sichern Sie sich Ihr eigenes Stück vom Landleben in diesem charmanten Bauernhaus in Hötzelsdorf.

## **Auch an Sonn- und Feiertagen kostenlos und unverbindlich besichtigen**

Die beste Beschreibung kann eine Besichtigung vor Ort niemals ersetzen. Vereinbaren Sie deshalb noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem Juwel begeistern. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme! und vereinbaren mit Ihnen auch gerne einen Besichtigungstermin an Samstag, Sonntag und an Feiertagen. **Besichtigungen sind selbstverständlich immer kostenlos und unverbindlich.**

Für allfällig offene Fragen und weitere Auskünfte zu dieser Immobilie steht Ihnen Frau Dilara Akan unter +43 676 3754589 jederzeit gerne telefonisch zur Verfügung

**Gerne übermitteln wir Ihnen ein unverbindliches Exposé mit der Adresse sowie sämtlichen Detaildaten zur Liegenschaft.**

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund gesetzlicher Vorgaben nur Anfragen mit vollständigen Daten (Name, Wohnanschrift, Telefonnummer) bearbeiten können und auch nur in diesem Fall Auskünfte, Objektunterlagen und die genaue Liegenschaftsadresse weitergeben dürfen. Vielen Dank für Ihr Verständnis!

**Grundbuch:** Bei einem Kaufpreis unter € 500.000,-- entfällt zur Zeit die Grundbucheintragungsgebühr.. Bei einem höheren Kaufpreis bis zu 2.000.000,-- € fällt nur für die Differenz über 500.000,-- € eine Eintragungsgebühr in der Höhe von 1,1 % an. Gerne informieren wir Sie über die weiteren Voraussetzungen, wie Sie von dieser vorübergehenden Gebührenbefreiung profitieren können.

**Vormerkkunde werden:** Wenn Sie immer vorab über NEUE für Sie relevante Objekte informiert werden wollen, haben Sie die Möglichkeit sich [hier](#) als Vormerkkunde zu registrieren

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Klinik <8.500m

Apotheke <8.500m

Krankenhaus <8.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <7.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <9.000m

Einkaufszentrum <8.500m

**Sonstige**

Bank <500m

Polizei <7.500m

Post <3.500m

Geldautomat <9.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap