ÖSTERREICHS
BESTE
MAKLER/INNEN

Charmantes Landjuwel – Ehemaliger Bauernhof im Weinviertel

Objektnummer: 960/70683

Eine Immobilie von s REAL

Mitglied des
immobilienring.at

ÖSTERREICHS BESTE ADRESSEN

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2154 Kleinbaumgarten
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	142,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	E 174,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,47
Kaufpreis:	345.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Jasmin Rotter

s REAL - Korneuburg (Termine nach Vereinbarung)
Sparkassenplatz 1
2100 Korneuburg

T +43 (0) 50100 - 26335

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien
Nobelpreis
für Literatur
2023
JON
FOSSE
MARATHONLESUNG
17. November 10 Uhr
bis 18. November 16 Uhr
Eintritt frei

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

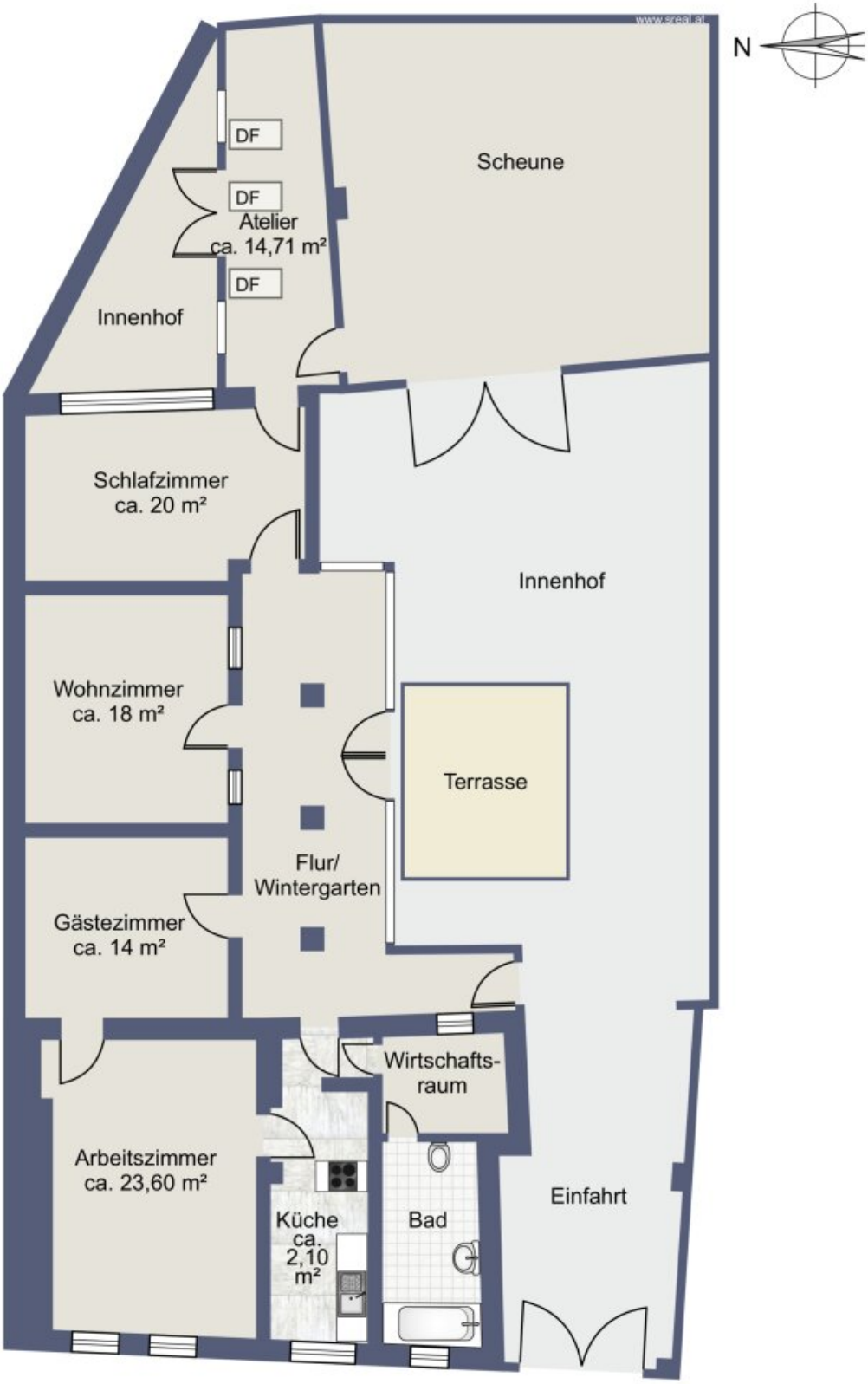
REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

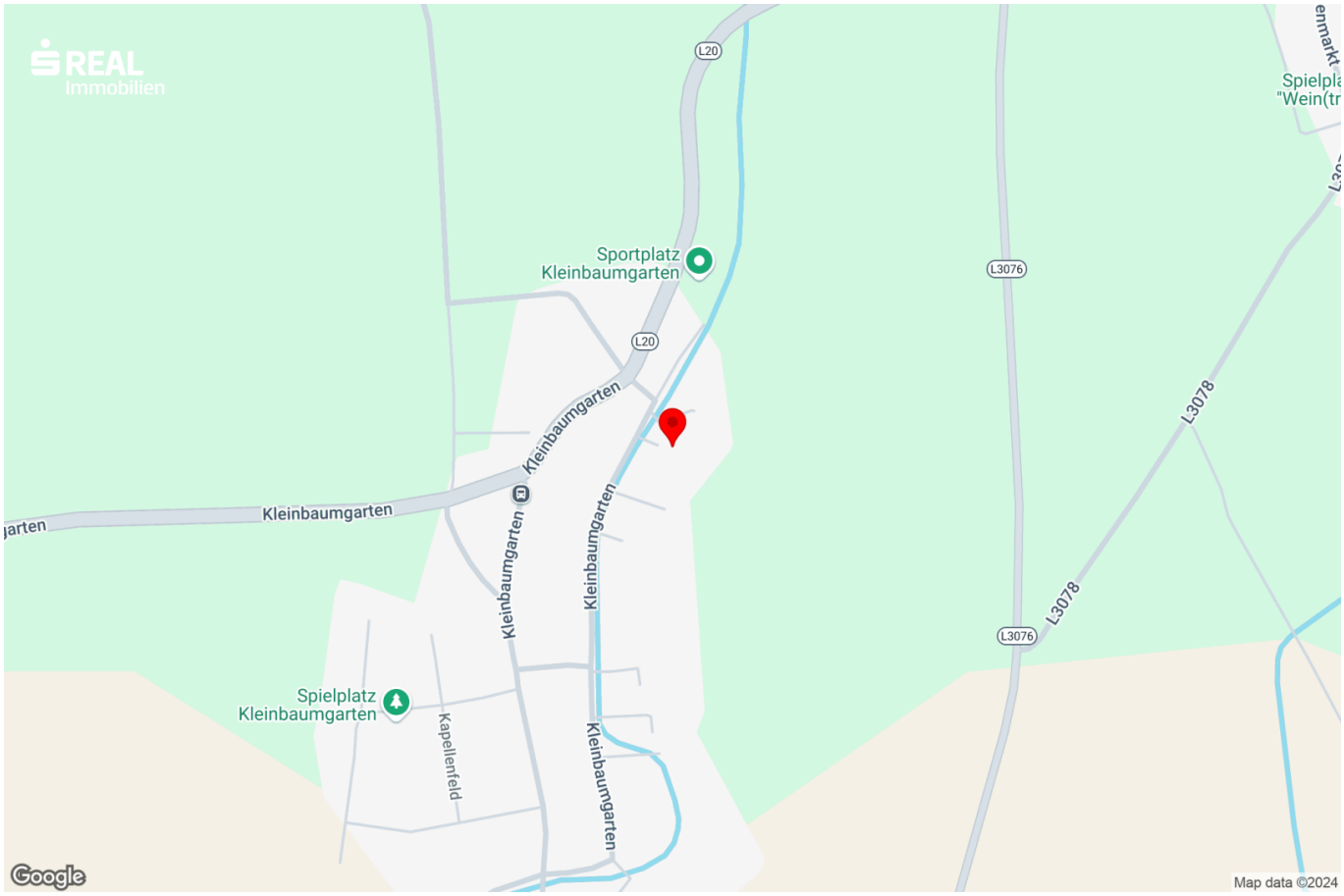
REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien


www.szeal.at
N
DF
DF
Atelier
ca. 14,71 m²
DF
Innenhof
Scheune
Schlafzimmer
ca. 20 m²
Innenhof
Wohnzimmer
ca. 18 m²
Terrasse
Flur/
Wintergarten
Gästezimmer
ca. 14 m²
Wirtschafts-
raum
Arbeitszimmer
ca. 23,60 m²
Einfahrt
Küche
ca.
2,10
m²
Bad

Skizze


REAL
Immobilien
L20
Sportplatz
Kleinbaumgarten
L3076
L3078
Kleinbaumgarten
Spielplatz
Kleinbaumgarten
Kapellenfeld
Google
Map data ©2024

Objektbeschreibung

Dieser historische Bauernhof – vermutlich um 1828 erbaut, einige Quellen datieren ihn auf 1868, wurde von seinen Besitzer*innen stets liebevoll instand gehalten und später mit Bedacht **renoviert** und **modernisiert**. Zwei uneinsehbare Innenhöfe sichern die Privatsphäre und schaffen ideale Rückzugsorte unter freiem Himmel.

Highlights auf einen Blick:

- **großzügiger Eingangsbereich/Wintergarten** (ca. 24,51 m²): Holzboden (2012, noch nie abgeschliffen, kann daher noch 3 mal erneuert werden), ergänzt durch offenporiges Feinsteinzeug, mittige Säulenarkade

- **Badezimmer** (ca. 7 m²) mit integriertem WC: Badewanne, Bidet, Waschbecken, Handtuchwärmer, Steinfliesen, ein Fenster

- **Wirtschaftsraum/Speis** (ca. 3,44 m²): Wärme- und Wassertechnik, Stauraum, Terracotta-Fliesen, ein Fenster

- **Küche** (ca. 13,27 m²): Terracotta-Fliesen, dreiflügeliges Fenster

- **Zimmer 1:** straßenseitiges Arbeitszimmer ca. (24,4 m²): Holzboden (2012, noch nie abgeschliffen, kann daher noch 3 mal erneuert werden), Wodtke Franke Pelletsofen, Fenster (2023), Holzdecke (2023)

- **Zimmer 2:** Gästezimmer (ca. 14,56 m²): Holzboden

- **Zimmer 3:** Wohnzimmer (ca. 19,64 m²): Holzboden

- **Zimmer 4:** Schlafzimmer (ca. 14,40 m²): Holzboden (2012, noch nie abgeschliffen, kann daher noch 3 mal erneuert werden), Fenster (ca. 1990)

- **Zimmer 5:** Werkraum, Atelier (ca. 17,16 m²) : Fliesenboden, Holzofen, 3 Oberlichten, Fenster (2013)

- **Durchgänge** (ca. 4 m²)

Ein besonderes Highlight des Hauses ist der **Wintergarten** (errichtet 2012), der durch einen prächtigen Feigenbaum im Sommer angenehm beschattet wird, welcher außerdem jährlich eine reiche Ernte süßer Früchte liefert. Die ursprünglichen Räume des Hauses profitieren von der traditionellen **Lehmziegelbauweise**: Sie bleiben im Sommer angenehm kühl bei etwa 22 Grad und bieten im Winter hervorragende Wärmespeicherung.

Die Beheizung erfolgt wahlweise mit **Pellets** und **Scheitholz**, während die Warmwasserbereitung effizient durch ein **Solarpanel** auf dem Dach unterstützt wird. 2023 wurden das **Dach** und die straßenseitigen Fenster **renoviert**; alle Holzfenster sind mit **Isolierverglasung** ausgestattet (teils von 2012, teils von etwa 1990).

Dieses Haus ist kein modernes Neubauobjekt, sondern ein historisches Anwesen voller Charakter und Authentizität. Es erzählt seine ganz eigene Geschichte, die das Leben in diesem Kleinod zu einer wertvollen und besonderen Erfahrung macht.

Das Grundstück gliedert sich in einen Vorgarten, in zwei Innenhöfe und in ein sogenanntes ›Hintaus‹, einen rückwärtig gelegenen großen Garten in Hanglage zum Obst und Gemüseanbau, der ein weites Betätigungsfeld für passionierte Hobby-Gärtner*innen bietet.

Ein besonderes Potenzial bietet das Dach der Scheune, das sich ideal für die Installation einer Photovoltaikanlage eignen würde und somit eine zusätzliche Möglichkeit zur Energieunabhängigkeit schafft.

Details:

- Baujahr 1828/1868
- doppelte Außenwände an der Süd-West und Nordseite des Hauses: gebrannte Lehmziegel, Tonziegel
- Dach: Figaro de Luxe, rot, 2023
- Fenster straßenseitig: Rusticatio, Holz, Isolierglas 2023
- Verglasung & Terrassentür zum großen Innenhof: Kutro

- Heizung: Wodtke Franke, Pelletsofen, wasserführend
- Festbrennofen im rückwärtigen Werkraum
- Warmwasser: im Winter über die Heizung, im Sommer per Solarpaneel, mit einer elektronischen Überbrückungsmöglichkeit ergänzt
- Vorgarten: angelegter Gemüsegarten, Beerensträucher, Obstbäume
- Grundwasser-Brunnen zur Gartenbewässerung
- Scheune mit Werkkammer und großzügiger Abstellfläche für Brennholz, Gartengeräte, … ca. 50 m² (könnte bei Bedarf zu weiterem Wohnraum ausgebaut werden)
- Kellerröhre im rückwärtigen Garten zur Lagerung von Wein, Gemüse, Obst
- rückwärtiger Garten mit Gewächshaus, großer Hühnervoliere und Anbaufläche für Gemüse
- Baum-/Strauchbestand: Zwetschke, Holler, Pfirsich, Apfel, Birne, Feige und Marille, Hagebutte, Stachelbeere, Johannisbeere, Brombeere, Ribisel, Himbeere, Haselnuss, Walnuss

Lage und Infrastruktur:

Die Immobilie liegt in einer ruhigen Wohngegend im Weinviertel, nur eine Autostunde von Wien entfernt und bietet eine hervorragende Anbindung sowie eine gut ausgebaute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Gesundheitseinrichtungen. Parks,

Sportanlagen und die nahe Therme Laa sorgen für vielfältige Freizeitmöglichkeiten, während das grüne Umfeld eine hohe Wohnqualität schafft. Durch die Nähe zur tschechischen Grenze eröffnen sich zudem attraktive Ausflugsziele wie der Nationalpark Thayatal und die Städte Brünn, Znaim und Mikulov.

Überzeugen Sie sich selbst von der Qualität dieser Immobilie und vereinbaren Sie jetzt einen unverbindlichen Beratungstermin unter M +43 664 8347649 oder per E-Mail unter jasmin.rotter@sreal.at**.**

Nebenkosten beim Erwerb dieser Immobilie:

- 3,5 % Grunderwerbsteuer
- Vertragserrichtungskosten/Treuhändische Abwicklung (Notar oder Rechtsanwalt)
- Kosten Unterschriftenbeglaubigung und Barauslagen Kaufvertrag
- 3 % zzgl. 20 % USt. (ges. 3,60 %) Honorar für die erfolgreiche Vermittlung

Ab 1. Juli 2024 müssen beim Eigenheimerwerb keine Grundbuch- und Pfandrechtseintragungsgebühren mehr bezahlt werden, das gilt vorerst für zwei Jahre und kann sich mit einer Einsparung von bis zu € 11.500,00 beim Immobilienkauf auswirken.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <2.500m
Apotheke <6.000m

Kinder & Schulen
Schule <1.500m
Kindergarten <1.500m

Nahversorgung
Supermarkt <5.000m
Bäckerei <2.000m
Einkaufszentrum <7.000m

Sonstige
Geldautomat <6.000m
Bank <6.000m
Post <6.000m
Polizei <6.000m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <6.500m

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.