

## Renoviertes Bauernhaus Nähe Stockerau



Innenhof

**Objektnummer: 4652**

**Eine Immobilie von Immobilien 86 KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Bauernhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2013 Viendorf
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	110,01 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	27,09 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 190,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,50
<b>Kaufpreis:</b>	270.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	58,83 €
<b>USt.:</b>	5,88 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

9.720,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Martin Schildberger**

Immobilien86 KG  
Rudolfstraße 4  
3430 Tulln















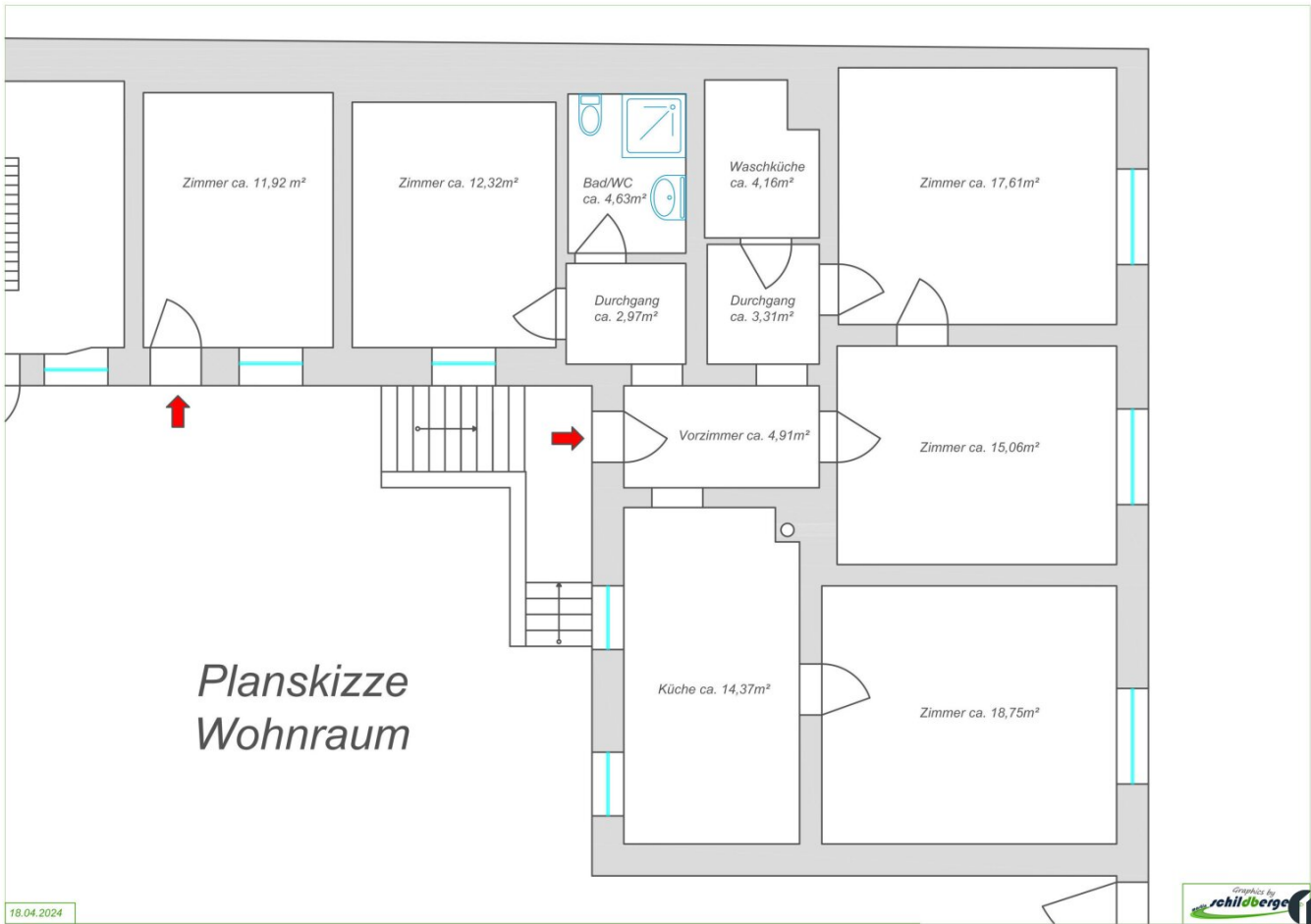




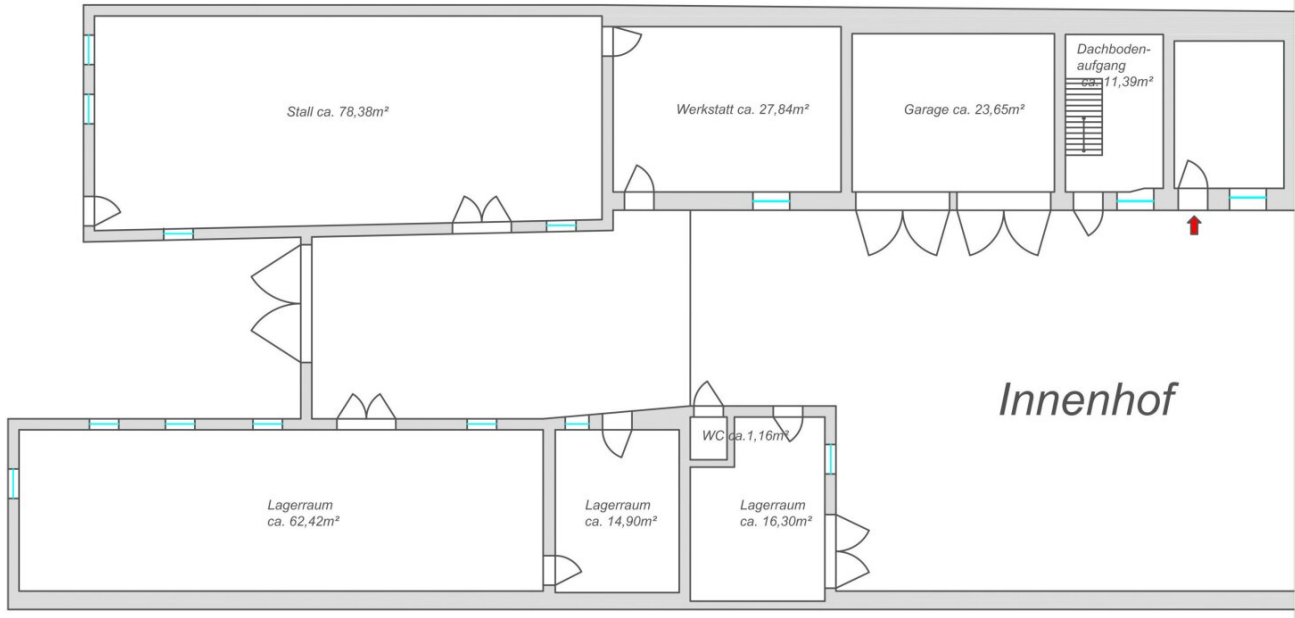




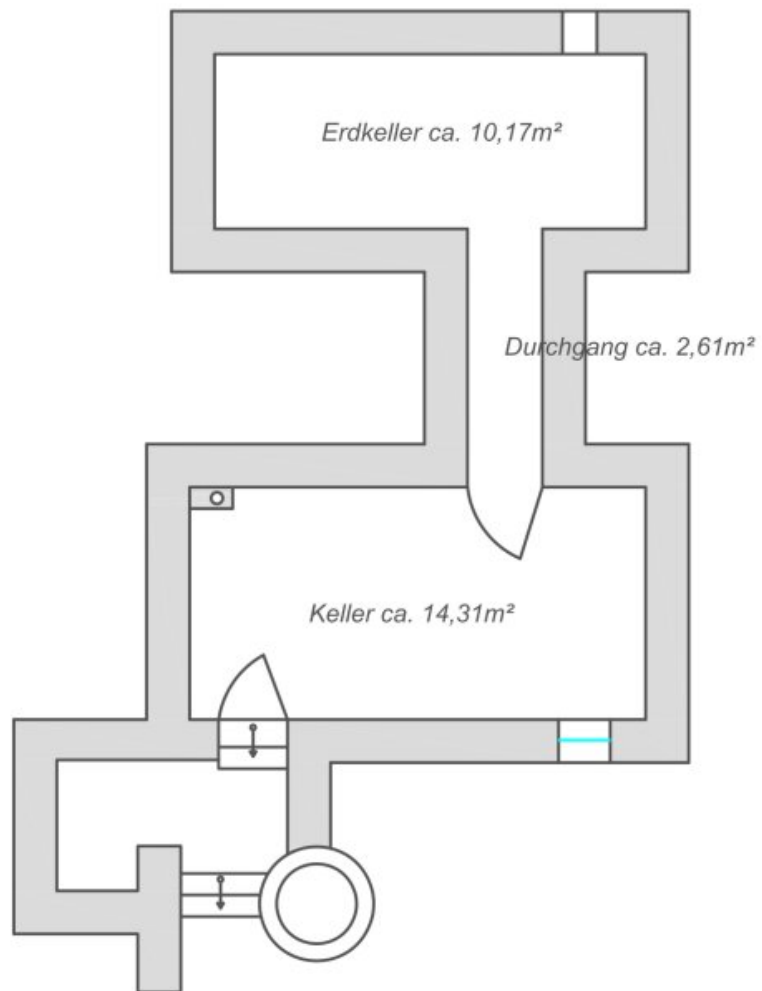




*Planskizze  
Wohnraum*

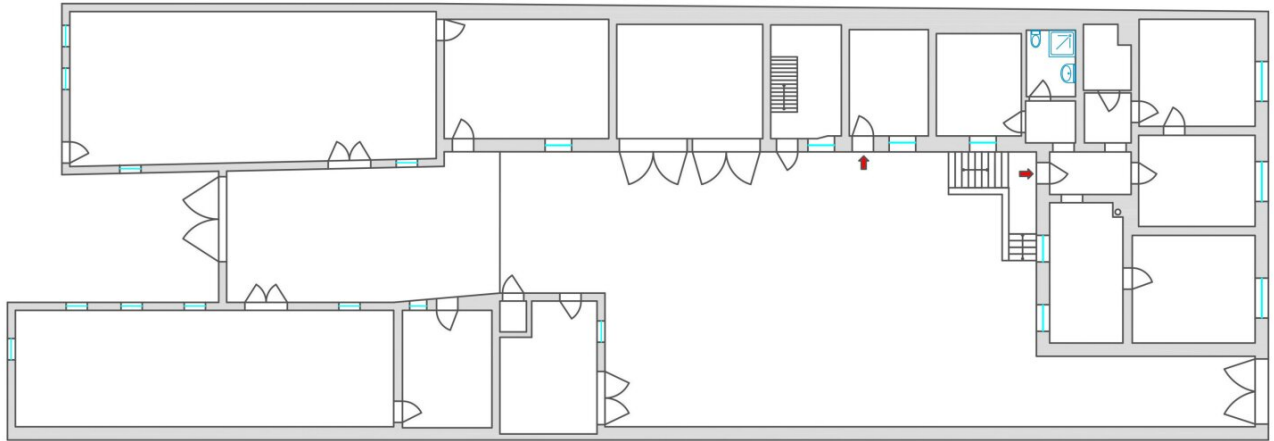


*Planskizze Nebenräume, Stall, Lager*

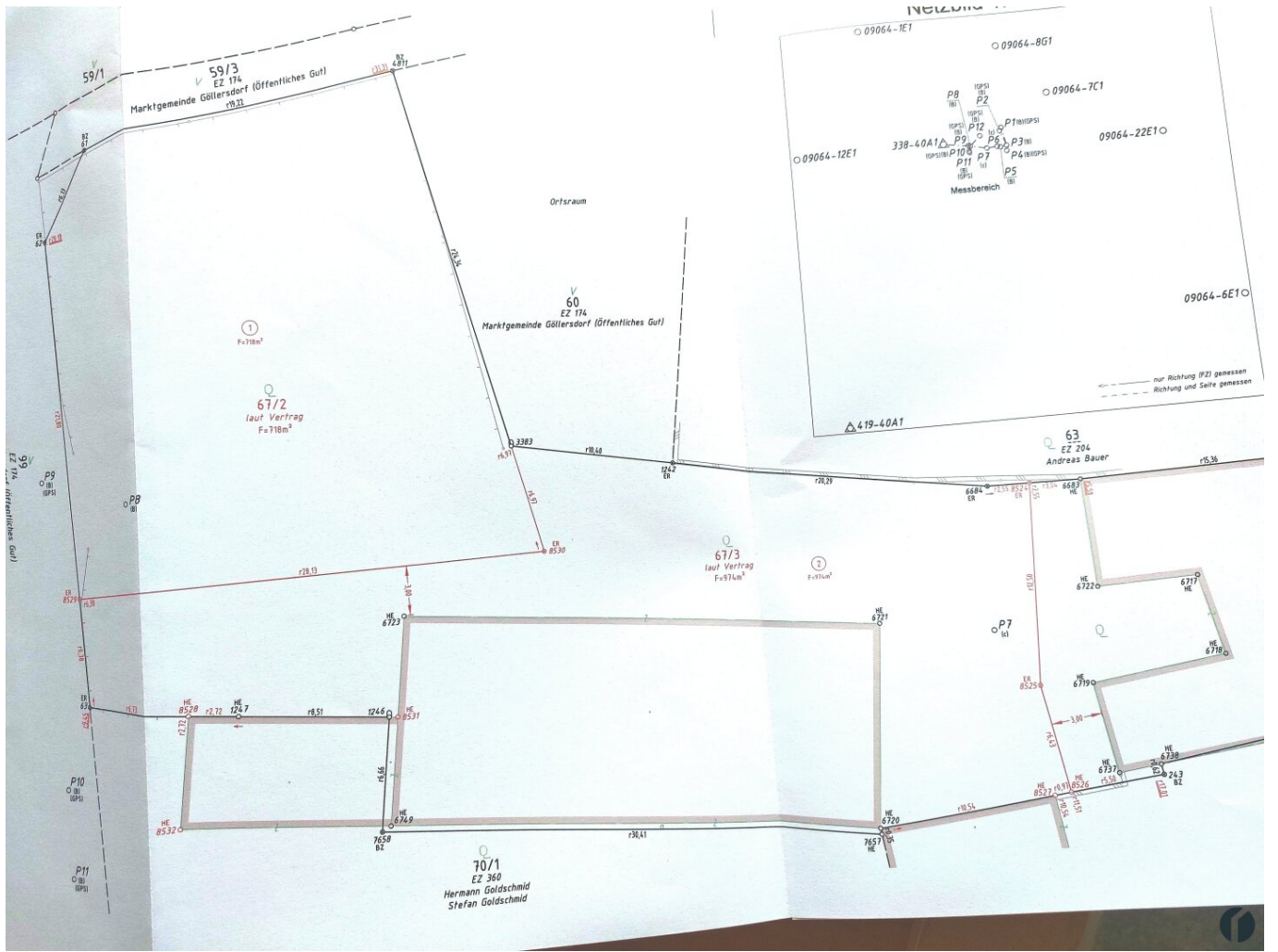


## *Planskizze Keller*





*Planskizze*



## Objektbeschreibung

In der kleinen Gemeinde Viendorf bei Gollersdorf kommt ein renoviertes Bauernhaus inkl. Stallungen und diverser Lagerflächen zum Verkauf. Die geschlossene Bauweise der hiesigen Dörfer bietet Ihnen 100% Privatsphäre im geschlossenen Innenhof.

Auf dem ca. 807 m<sup>2</sup> großen Grundstück (Widmung Bauland Agrar) befindet sich das Wohngebäude mit ca. 110 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Das Haus verfügt über 5 Zimmer, welche mit einer Gas-Zentralheizung beheizt werden. Diese Gas Brennwert-Kombitherme, mit co<sub>2</sub> neutralen Gas beheizbar, ist erst ca. ein Jahr alt. Ortswasser, Kanal und ein Hausbrunnen sind ebenso vorhanden.

Die Raumaufteilung setzt sich wie folgt zusammen: Im Haupthaus befinden sich 4 Zimmer, eine separate Küche, ein Bad mit Dusche und WC sowie ein Wirtschaftsraum mit Waschmaschinen Anschluss.

Im Innenhof, befindet sich gleich an das Hauptgebäude angebaut, Zimmer Nummer 5, welches separat begehbar ist und sich so perfekt als Büro oder Praxisraum eignet. Anschließend kommen die Nebengebäude mit ca. 274m<sup>2</sup> beginnend mit dem Dachbodenaufgang, einer kleinen Garage, einem Lagerraum und daran anschließend dem Stall. Gegenüberliegend gibt es zwei weitere Lagerräume ein WC (Plumpsklo) sowie eine kleine Werkstatt.

Über dem Wohngebäude befindet sich ein Rohdachboden mit ca. 125m<sup>2</sup>. Unter der Außentreppe befindet sich der Abgang in den ca. 27m<sup>2</sup> großen Keller. Auch über den Nebengebäuden gibt es einen Rohdachboden mit ca. 56m<sup>2</sup> sowie der Heuboden quer über Stall und Lager im hinteren Teil mit ca. 163m<sup>2</sup>

Durch ein großes Tor gelangen Sie in den hinteren Bereich des Grundstückes. Hier gibt es noch über eine Treppe den Zugang zum ehemaligen Hühnerstall, dahinter befindet sich ein alter Stadel und Grünflächen. Diese beiden Flächen (Widmung Bauland/Agrar) können Sie optional erwerben.

- für das Grundstück mit dem Stadel darauf, ca. 974m<sup>2</sup>, Richtpreis Euro 115.000,--
- das unbebaute Eckgrundstück, ca. 718m<sup>2</sup>, Richtpreis Euro 85.000,--

Beide Grundstücke haben eine eigene Zufahrt von der hinteren Straße aus.

Die Liegenschaft befindet sich in verkehrsgünstiger Lage im Ortskern, von wo Sie innerhalb weniger Fahrminuten die S3 und somit Krems und Wien in ca. 40 min. erreichen, Tulln in ca.

23 min. oder in ca. 17 min. nach Stockerau gelangen.

Hinweis: Die Angaben zu dieser Immobilie sind ohne Gewähr. Auf Grund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer ersuchen wir Sie um Verständnis, dass wir nur Anfragen mit vollständiger Anschrift und Telefonnummer bearbeiten können, sowie keine Auskünfte betreffend Objektunterlagen und der genauen Liegenschaftsadresse erteilen können.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <7.000m  
Krankenhaus <10.000m  
Apotheke <10.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <6.500m  
Kindergarten <6.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.000m  
Bäckerei <2.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <2.000m  
Bank <2.000m  
Polizei <2.000m  
Post <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <2.500m  
Bahnhof <1.500m  
Flughafen <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap