Charmanter Dreiseithof mit uneinsehbarem Innenhof, Weitblick & Nebengebäuden in Hanglage

Objektnummer: 72

Eine Immobilie von Magenheim Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Landhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	7512 Badersdorf
Baujahr:	1914
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	85,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Garten:	488,00 m²
Kaufpreis:	269.000,00 €
Kaufpreis / m²:	323,74 €
Betriebskosten:	41,66 €
Heizkosten:	291,66 €

Provisionsangabe:

9.684,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Sandra Reiterer

Seraphar GmbH
Schikanedergasse 2/7
1040 Wien

LOW 929 CC

Objektbeschreibung

Dieser gepflegte **Dreiseithof** aus dem Jahr **1914** vereint *historischen Charme* mit **vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten**.

Die ca. **80–90 m² Wohnnutzfläche** bieten aktuell:

- zwei **Schlafzimmer**
- ein **Wohnzimmer**
- eine **Küche**
- ein **Badezimmer**
- ein **separates WC**
- sowie einen **Vorraum** und **Abstellraum**

Der **Dachstuhl** sowie ein **angrenzender Raum** können bei Bedarf als **zusätzliche Wohnfläche** ausgebaut werden.

Mit Blick ins Grüne bildet der **große, uneinsehbare Innenhof mit Wasserbrunnen** das Herzstück der Anlage. Der daran anschließende **Garten mit rund 488 m² Fläche** eignet sich ideal für *Selbstversorgung, Tierhaltung oder entspannte Stunden im Freien*.

Zur Liegenschaft gehören außerdem:

- eine **Werkstatt**
- zwei **Wirtschaftsräume**
- ein **Stadl**, der zur **Garage** umgebaut wurde
- ein klassischer **Erdkeller**, welcher als **Weinkeller** genutzt wird
- sowie zwei **überdachte Lauben**

Das **Dach** wurde laufend gewartet und befindet sich in gutem Zustand. Beheizt wird das Objekt durch **zwei moderne Pellets-Öfen** sowie **Infrarotpaneele**. Der **Rauchfang** wurde professionell saniert – sämtliche technischen Unterlagen und behördlichen Abnahmen liegen

vor.

Ein Haus für Menschen, die das **Ursprüngliche lieben** – perfekt geeignet als **Zweitwohnsitz, Ruhesitz** oder **Familienrefugium mit Platz zur Entfaltung**.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <3.500m
Apotheke <7.000m

Kinder & Schulen
Kindergarten <3.000m
Schule <3.000m

Nahversorgung
Supermarkt <3.000m
Bäckerei <8.500m

Sonstige
Bank <2.500m
Post <2.500m
Polizei <3.000m
Geldautomat <7.000m

Verkehr
Bus <1.000m
Flughafen <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap