

## **Der Frühling hält Einzug! Wessen Zuhause darf hier entstehen?**



**Objektnummer: 5357/247**

**Eine Immobilie von Home to feel happy GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Bauernhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2042 Ober-Steinabrunn
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	105,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	140,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>G</b> 352,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 2,84
<b>Kaufpreis:</b>	159.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	212,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

BK inkl. Versicherung, Müll, Strom, Kanal, Wasser, Rauchfangkehrer usw.

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Tanja Hengl

Home to feel happy GmbH  
Grund 15  
2042 Grund











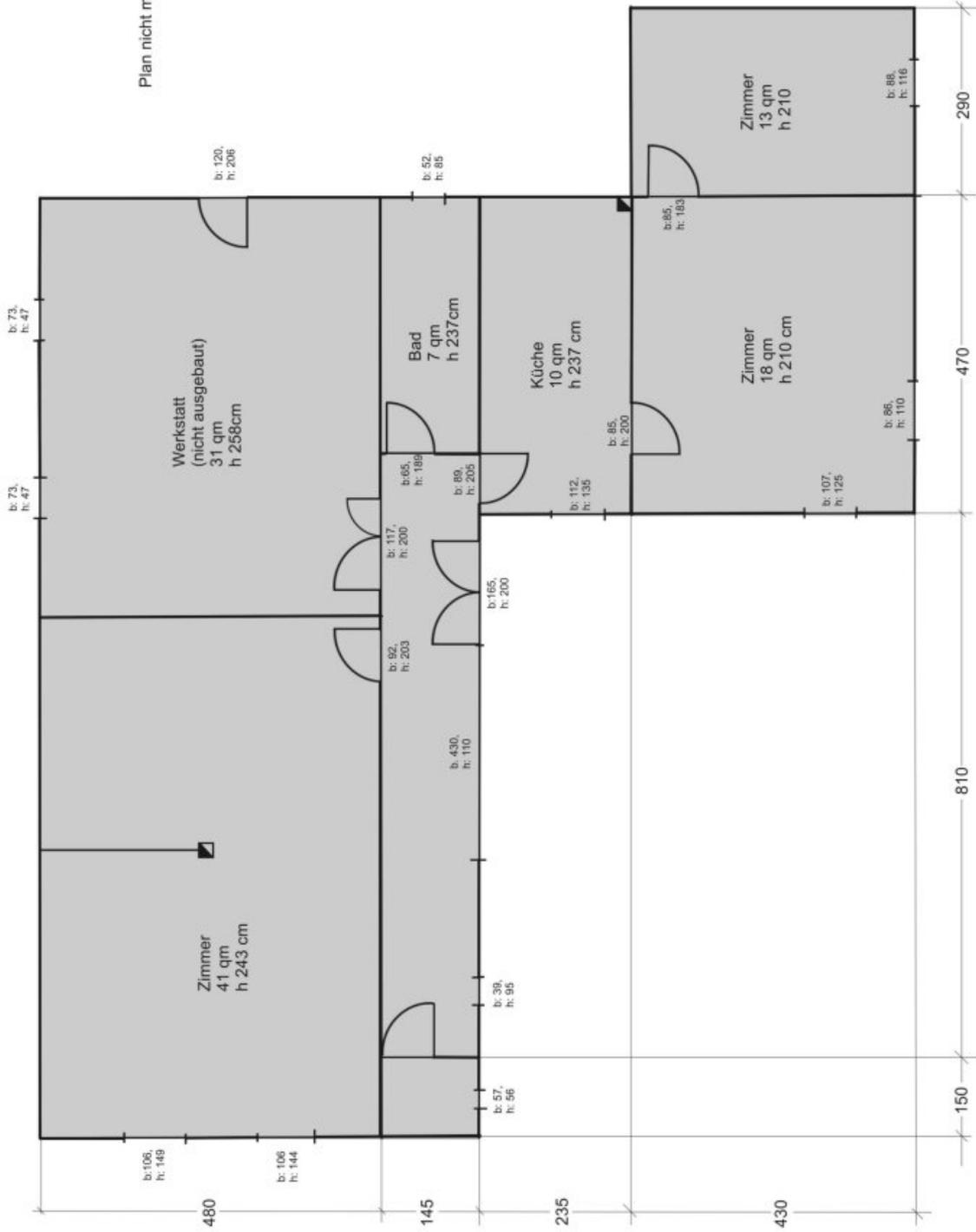








Plan nicht maßstabsgerecht !



## Objektbeschreibung

Home to feel happy in Ober-Steinabrunn!

Am Ortsrand von Ober-Steinabrunn steht dieses charakterstarke und romantische Anwesen, dessen Grundmauern mit großer Wahrscheinlichkeit teils vor der Jahrhundertwende gesetzt wurden.

Spuren dem Alter entsprechend weisen in den Räumen und im Gemäuer auf eine sehr alte Substanz hin. Wer hier handwerklich geschickt ist kann aus dem Anwesen sicher ein Schmuckkästchen errichten!

Im Laufe der Jahre wurde dann immer wieder etwas dazu ergänzt. Die hellen Räume bieten viel Potenzial sich zu entfalten und die individuelle Wohlfühlzone zu gestalten.

Es finden sich auf den ca. 105 Quadratmetern Wohnfläche ein Schlafzimmer, ein Wohnzimmer, eine Küche, Bad mit WC, einen Wintergarten, ein großes Gästezimmer, sowie ein kleiner Raum für Heizsystem (Gas) und Waschmaschine + Kühl,- Gefrierkombi.

Als Werkstatt/Abstellraum deklariert ist noch ein weiterer Raum, der in den früheren Jahren mal eine Stallung war und der die typischen Gewölbe an der Decke aufweist. Er wartet darauf, schön in Szene gesetzt zu werden und im neuen Licht zu erstrahlen - vielleicht als Bibliothek, als Musikraum, als Kreativraum....

Von ihm aus gelangt man auch in den Garten, in dem es einige Sträucher und Bäume gibt, sowie ein Hochbeet und viel Platz für Mensch und Tier. Beheizt wird das Haus mit einer Gastherme und 2 zusätzlichen Öfen, die für eine wohlige Wärme sorgen.

Das Dach ist teils in den letzten Jahren inklusive des Dachstuhls erneuert worden im hinteren Wohnbereich.

Badezimmer mit Dusche, Waschbecken, Toilette wurde in 2018 erneuert. Hinter dem Haus ist ein neuer Weg errichtet worden nebst Zugang zum eigenen Erdkeller.

Optisch sticht die schön geschwungene Natursteinmauer gleich ins Auge, die im Zuge des Weges mit angefertigt worden ist.

Hier gibt es so viele schöne Ecken zu entdecken, in denen man ungestört und in aller Ruhe ein Buch lesen, oder einfach nur entspannen kann - drinnen und auch draußen.

Der Garten ist komplett eingezäunt, bietet jedoch eine Öffnung, um mit dem Auto auf das Grundstück zu fahren. Er ist nordöstlich ausgerichtet und wird oft von der Sonne geküsst.

Die monatlichen Betriebskosten inkl. Gas, Strom, Wasser, Kanal, Müll, Versicherung, Rauchfangkehrer werden auf den Monat gerechnet mit 183,- Euro veranschlagt.

Bauland Agrar ca. 663 Quadratmeter

Grünland ca. 397 Quadratmeter

## **Home to feel happy Zusatzinformation:**

**Weil SIE mir am Herzen liegen:**

*Für meine Kunden steht ein **Baumeister und Ing. zur Verfügung, der je nach Bedarf bei einer Zweitbesichtigung dazu gebucht werden kann** für Planungsänderungen, Ankaufsexpertisen, Umbauwünsche, Kosteneinschätzung und vieles mehr! Kommt nach einem Termin mit ihm ein Kaufanbot zustande und daraus erfolgt dann ein Kaufvertrag für gegenständliches Objekt, werde ich Ihnen die Honorarnote des Baumeisters anteilig erstatten.*

*Auch bei einem Finanzierungswunsch habe ich kompetente Unterstützung an meiner Seite! Ich freue mich, hier umfangreich unterstützen zu dürfen!*

Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, auch am Wochenende bin ich für Sie da, nach **frühzeitiger** telefonischer Vereinbarung.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.