

## **Charmante Liegenschaft mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten**



**Objektnummer: 1351**

**Eine Immobilie von Auberg Immobilien Genial Regional**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3491 Wiedendorf
<b>Baujahr:</b>	1850
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenovierungsbed
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	150,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	80,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	379.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Udo Bereswill

Bereswill Immobilien GmbH  
Wiener Straße 6-8 / 1 / 2  
3430 Tulln an der Donau

T +43 (0) 227265679  
H +43 (0) 6648775410

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



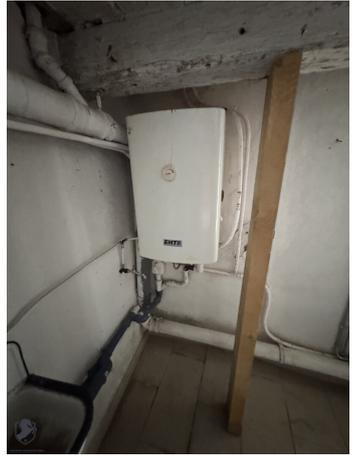






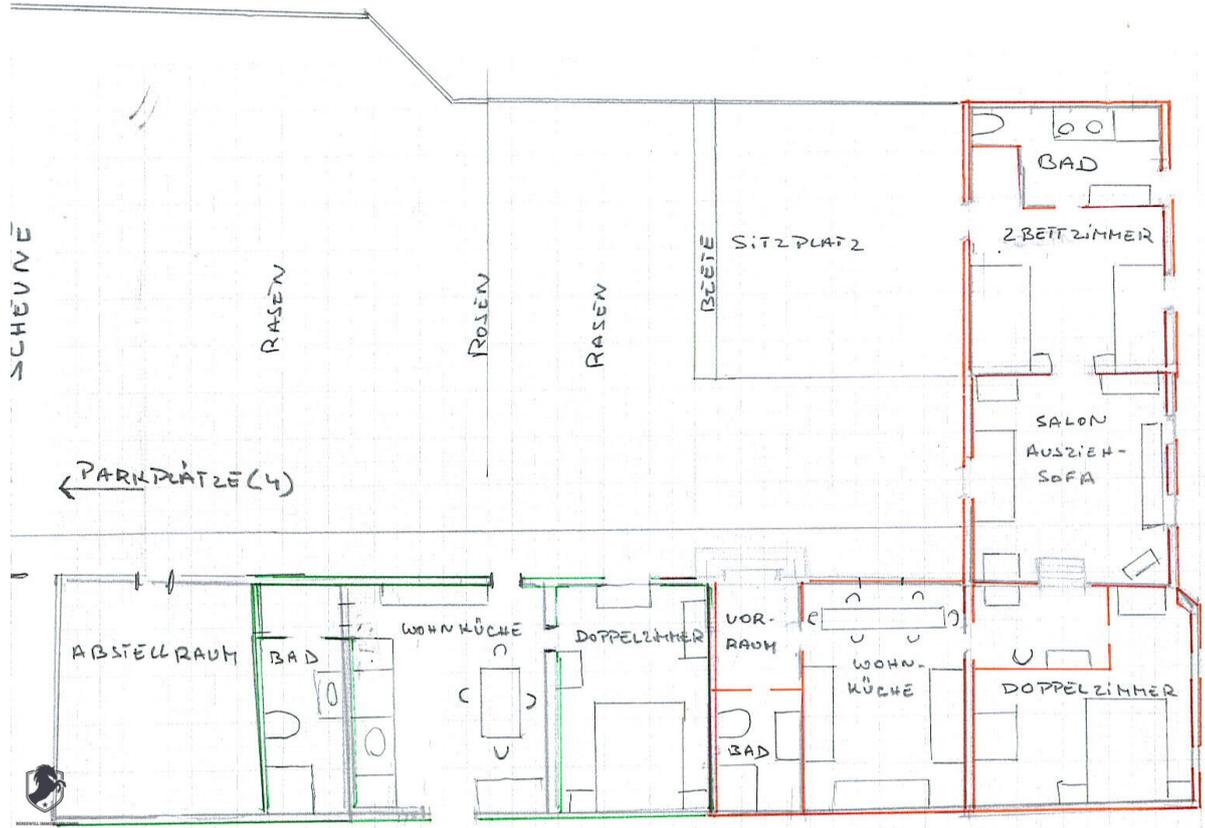












SHEUNE

RASSEN

ROSEN

RASSEN

BEETE

SITZPLATZ

BAD

2 BETZIMMER

SALON  
AUSZIEH-  
SOFA

← PARKPLÄTZE (4)

ABSTELLRAUM

BAD

WOHNKÜCHE

DOPPELZIMMER

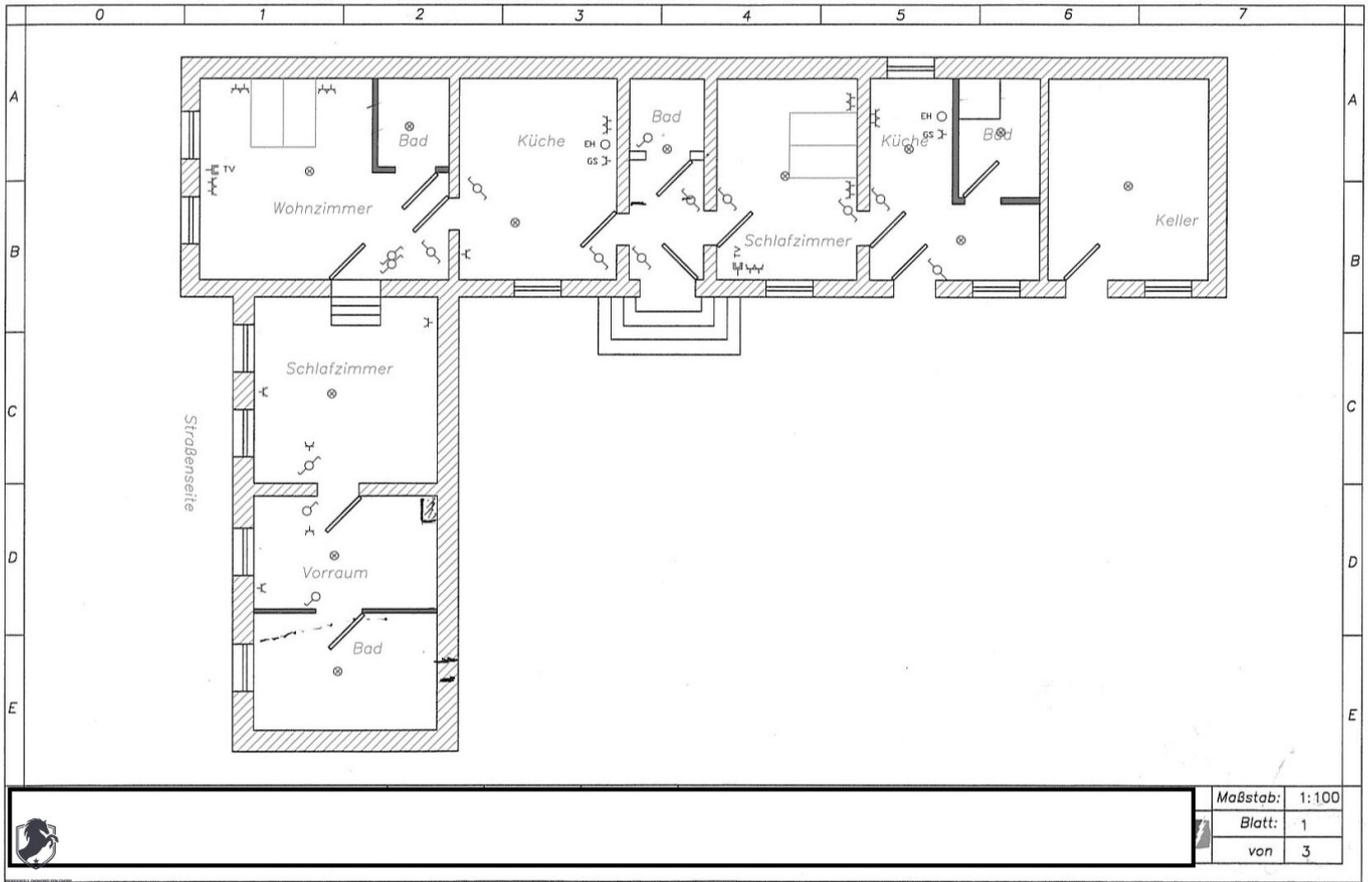
VOR-  
RAUM

WOHN-  
KÜCHE

DOPPELZIMMER

BAD

SCHUBSTRASSE 12



## Objektbeschreibung

Diese einzigartige Immobilie bietet großzügige Wohn- und Nutzflächen mit flexiblen Gestaltungsmöglichkeiten. Die Zufahrt ist sowohl von der Vorder- als auch von der Rückseite des Grundstücks möglich.

### Haupthaus (Erster Eingang)

- Eingangsbereich: Straßenseitige Einfahrt
- Technikraum: Rechterhand mit verbauter Gasheizung
- Elektrokasten: Linkerhand
- Terrasse: Kleine, schöne Terrasse mit Markise
- Dachboden: Über der Terrasse gelegen
- Wohnbereiche:
- Direkt nach dem Eingang: Badezimmer mit Dusche
- Linkerhand: Küche sowie ein kleiner Durchgang zum Wohnzimmer
- Über sechs Stufen erreichbar: Zwei Schlafräume (Deckenhöhe ca. 2 m)
- Gesamtaufteilung: 3 Zimmer, Küche, Bad

### Zusätzliche Wohneinheit (Zweiter Eingang)

- Küche: Nicht verbaut und flexibel gestaltbar
- Schlafzimmer: Linkerhand gelegen
- Badezimmer: Mit Dusche – ideal als Gästearpartment oder für ältere Kinder
- Zusätzliche Lagermöglichkeiten:

- Kellerabteil bzw. Abstellfläche mit Zugang zum Röhrenkeller

Weitere Flächen & Nutzungsmöglichkeiten

- Stadl: Geräumiger Bereich für Fahrzeugabstellplätze
- Dachboden: Angrenzend an das Stadl
- Sanierungsbedürftige Wohneinheit: Eine ehemalige kleine Wohnung mit Potenzial zur Renovierung

Grundrisse und Pläne sind derzeit in Arbeit und werden in Kürze nachgereicht.

Diese Immobilie bietet zahlreiche Möglichkeiten – sei es für eine große Familie, ein Mehrgenerationenwohnen oder eine Kombination aus Wohnen und Arbeiten.

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.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <5.000m

Apotheke <5.000m

Klinik <6.500m

**Kinder & Schulen**

Kindergarten <3.500m

Schule <3.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <3.500m

Bäckerei <5.000m

**Sonstige**

Bank <3.500m

Geldautomat <5.500m

Post <5.500m

Polizei <5.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <5.000m

Autobahnanschluss <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap