

## **?Ihr Traum vom Landleben – Geräumiges Haus mit Stadel, Garten und Innenhof in Kühnring**



**Objektnummer: 6891/270**

**Eine Immobilie von ullrich-immo GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                              |
|--------------------------------------|------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Haus - Landhaus              |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                   |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 3730 Kühnring                |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1900                         |
| <b>Zustand:</b>                      | Gepflegt                     |
| <b>Möbliert:</b>                     | Voll                         |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 134,00 m²                    |
| <b>Lagerfläche:</b>                  | 320,00 m²                    |
| <b>Zimmer:</b>                       | 4                            |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                            |
| <b>WC:</b>                           | 1                            |
| <b>Stellplätze:</b>                  | 3                            |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>G</b> 296,20 kWh / m² * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>E</b> 2,56                |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 289.000,00 €                 |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                              |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Alexander Ullrich**

ullrich-immo GmbH  
Kirchenstraße 4  
2070 Retz







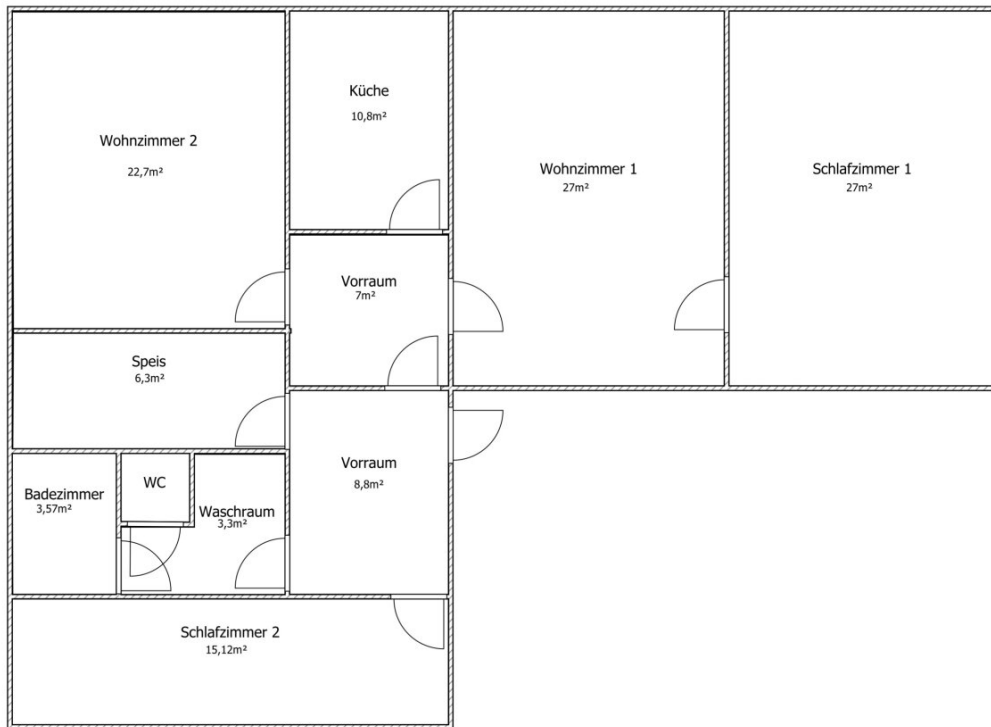












# Objektbeschreibung

**Haus, 2.754 m<sup>2</sup> Grundfläche, Wfl. ca. 134 m<sup>2</sup>, 4 Zimmer**

**Willkommen in Kühnring!** Dieses gepflegte Einfamilienhaus bietet viel Raum für individuelle Gestaltungsideen und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Das großzügige Grundstück mit 2.754 m<sup>2</sup> Grundfläche sorgt für Ruhe und Privatsphäre. Hier erwartet Sie ein Wohnhaus mit gut durchdachter Raumaufteilung sowie zahlreiche Nebenräume für Hobby, Lager oder Werkstatt.

## Raumaufteilung:

- **Eingangsbereich & Vorraum** – Der Eingang zum Wohnbereich ist vom Innenhof zu erreichen, freundlicher Empfang mit ausreichend Platz für Garderobe
- **Küche mit Essplatz** – Funktional und geräumig
- **4 Zimmer** – Individuell nutzbar als Schlafzimmer, Wohnzimmer, Kinderzimmer oder Büro
- **Badezimmer** – Mit Dusche und Badewanne, eigenes WC, Anschluss für Waschmaschine
- **Abstellraum** – Zusätzlicher Stauraum

## Weitere Highlights:

- **Nebengebäude & Stadel** – Perfekt für Handwerker, Hobbygärtner oder zur Lagerung von Werkzeugen und Geräten. Die zwei großzügigen Stadel bieten zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten.
- **Erneuerung der Fenster** - Sogar mit Lärmschutzverglasung zur Straßenseite
- **Großer Innenhof** – Weitläufiger Innenhof mit ausreichend Platz für Freizeitaktivitäten, Spielmöglichkeiten für Kinder oder gemütliche Grillabende mit Familie und Freunden.
- **Garage** – Geschützter Stellplatz für Ihr Fahrzeug mit zusätzlichem Stauraum für Reifen, Fahrräder oder Gartengeräte.
- **Erdkeller** – Optimale Lagermöglichkeiten für Lebensmittel und Getränke, sorgt für konstante Temperaturen über das ganze Jahr.

- **Garten** – Ein weitläufiger Gartenbereich lädt zum Entspannen ein und bietet viel Platz für Gemüseanbau oder Blumenbeete.
- **Hohe Einfahrt (ca. 3 Meter)** – Besonders vorteilhaft für größere Fahrzeuge, Wohnmobile oder landwirtschaftliche Maschinen.
- **Zweite Zufahrt von hinten** – Erleichtert den Zugang zum Grundstück und sorgt für zusätzliche Flexibilität bei der Nutzung.

## **Lage & Infrastruktur:**

Kühnring ist ein Ortsteil der Gemeinde Burgschleinitz-Kühnring im Bezirk Horn in Niederösterreich. Nur wenige Fahrminuten entfernt liegt die Stadt Eggenburg, die eine Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Schulen bietet. Die Region wird von der Franz-Josefs-Bahn erschlossen, die mit Bahnhöfen in Eggenburg, Sigmundsherberg und Limberg (Gemeinde Maissau) eine gute Anbindung an das Bahnnetz gewährleistet.

**Kaufpreis:** EUR 289.000,00

**Provision:** 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt.

Für weitere Informationen oder eine Besichtigung stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!