

**Platz zur Entfaltung! Ca. 818m<sup>2</sup> Anwesen mit Potential**



**Objektnummer: 7939/2300161444**

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8342 Gnas
<b>Zustand:</b>	Rohbau
<b>Wohnfläche:</b>	818,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	1.200,00 m <sup>2</sup>
<b>Garten:</b>	3.800,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	400,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	335.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



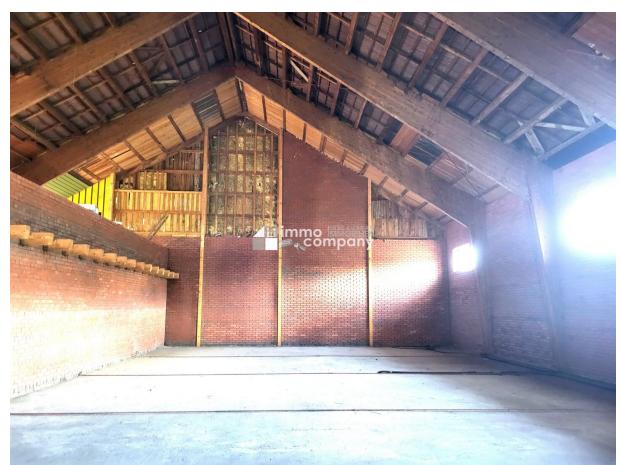
**Denise Horacek**

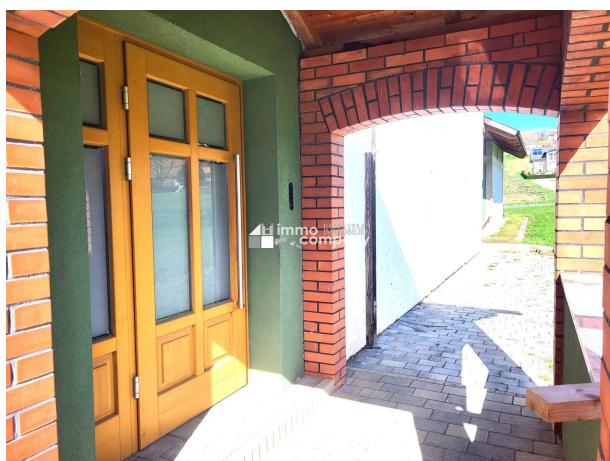
Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH  
Steinabrücklerstraße 44  
2752 Wöllersdorf

H 0043 699 18410018

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







 Wir verkaufen / vermieten  
gerne auch Ihre Immobilie!

**Kompetente Vermittlung  
in Ihrer Region**

  
Gutschein für eine gratis Marktwertesinschätzung im Wert von € 360,-  
Gutschein für einen gratis 360° Rundgang im Wert von € 480,-  
Nähtere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.

---

    
Website



---

Unser Partner für Schwimmhäuser, Saunen und Outdoorküchen: [www.pool-oase.at](http://www.pool-oase.at)

# Objektbeschreibung

Modernes Wohnhaus mit angrenzendem Rohbau und 5 Nebengebäuden bietet Raum und Potenzial!

Ursprünglich als Tischtennissporthalle geplant, bietet diese Immobilie mit ca. 818 m<sup>2</sup> + ca. 200 m<sup>2</sup> Keller unterschiedliche Möglichkeiten der Nutzung. Ob Sie ein gemütliches Zuhause für Ihre Familie schaffen oder ein modernes Konzept für eine Gästebeherbergung umsetzen möchten – die Entscheidung liegt ganz bei Ihnen! Die 5 teilweise bereits eingezäunten außenliegenden Nebengebäude mit jeweils ca. 64 m<sup>2</sup> sind als Zoo bewilligt, bieten daher für Tierhaltung, Hundepension oder ähnliches ein gutes Fundament aber eignet sich beispielsweise auch als Lager, Einstellplätze für KFZ, kleine Gästehäuser, etc.

Die Immobilie ist massiv gebaut, besitzt ein Ziegeldach und verfügt über Baubewilligungen, was Ihnen zusätzliche Sicherheit und Planungsspielraum gibt.

Die Verkehrsanbindung ist optimal, denn in unmittelbarer Nähe befindet sich eine Busverbindung, die Ihnen eine bequeme Erreichbarkeit der umliegenden Städte und Gemeinden ermöglicht. Darüber hinaus profitieren Sie von einer ausgezeichneten Infrastruktur: Schulen, Kindergärten, ein Supermarkt und eine Bäckerei sind nur wenige Minuten entfernt. Hier genießen Sie die Vorteile des ländlichen Lebens, ohne auf die Annehmlichkeiten des städtischen Lebens verzichten zu müssen.

Gnas ist nicht nur ein Ort zum Wohnen, sondern auch ein Ort, an dem Sie das Leben in vollen Zügen genießen können. Die reizvolle Umgebung lädt zu zahlreichen Freizeitaktivitäten ein, sei es Wandern, Radfahren oder einfach nur die Natur zu genießen.

Fakten:

- Grundstück 5.106 m<sup>2</sup>
- Wohnfläche ca. 818 m<sup>2</sup> teilunterkellert (Gesamtnutzfläche ca. 1.200 m<sup>2</sup>)
- Separate Garage ca. 56 m<sup>2</sup>
- 5x Nebengebäude (aktuell gewidmet als Zoo) mit je ca. 64 m<sup>2</sup>
- Bauweise: massiv (Ziegel/Beton)

- Dach: Ziegel

Die Liegenschaft befindet sich in einer Vorbehaltsgemeinde – eine Nutzung ist daher ausschließlich als Hauptwohnsitz zulässig.

Senden Sie uns eine Anfrage, dann erhalten Sie Detailinformationen und die Adresse.

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.

**Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!**

**Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.**

**Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.**

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.500m

Apotheke <1.500m

Klinik <6.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Universität <6.000m

Höhere Schule <6.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <2.500m

**Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <6.000m

Polizei <6.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap