

## **Bauernhaus mit Stadel und viel Grund**



**Objektnummer: 4693**

**Eine Immobilie von Immobilien 86 KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Bauernhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2013 Viendorf
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	110,01 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	27,09 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 190,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,50
<b>Kaufpreis:</b>	385.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	58,83 €
<b>USt.:</b>	5,88 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

13.860,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Martin Schildberger**

Immobilien86 KG  
Rudolfstraße 4  
3430 Tulln





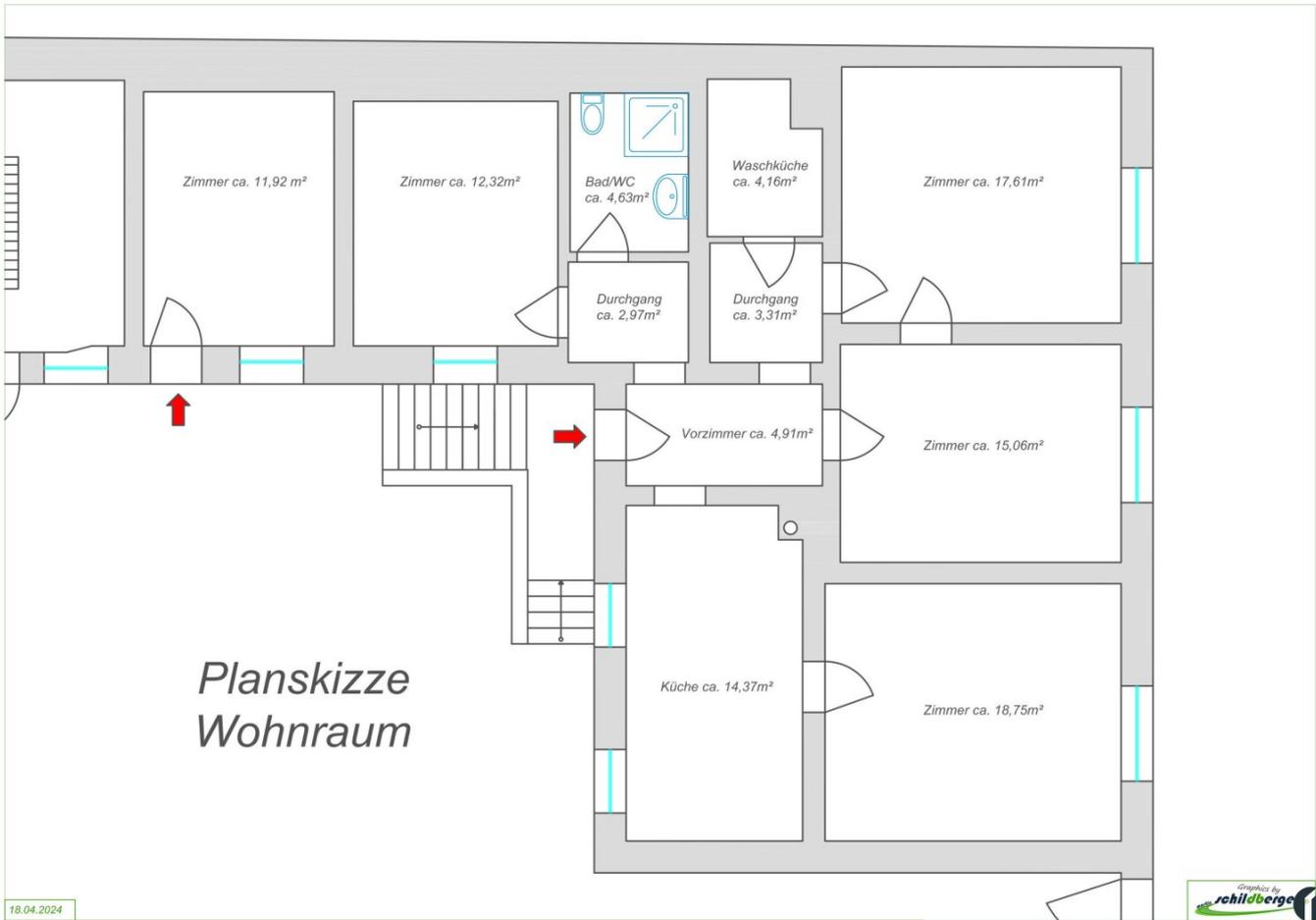








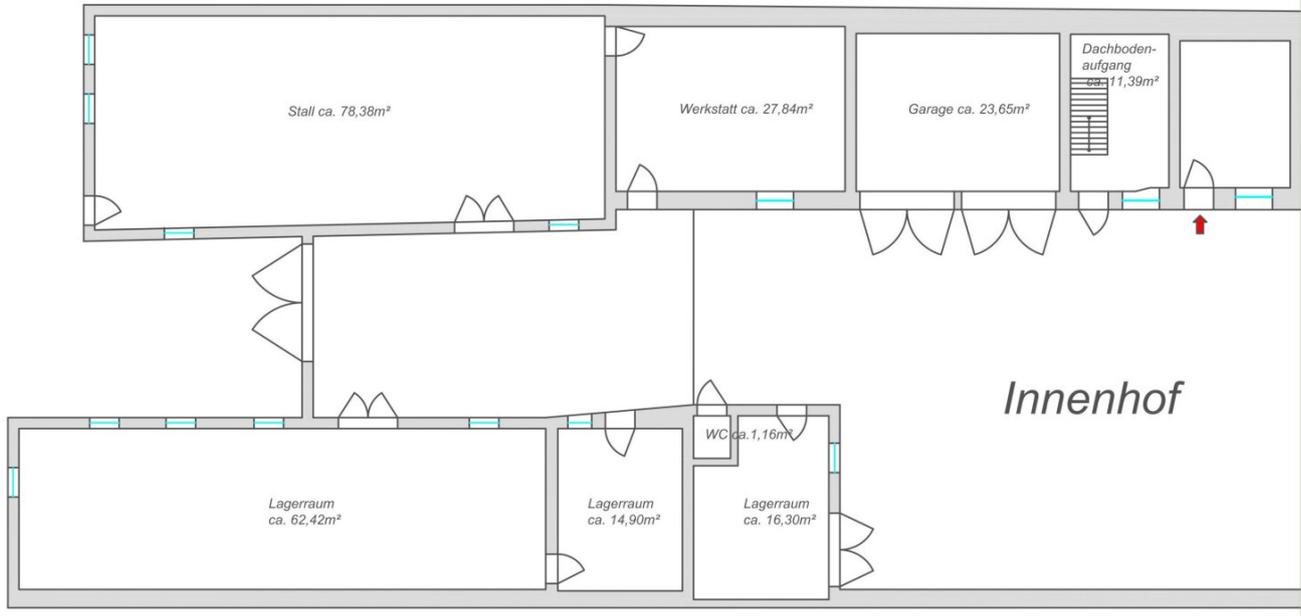




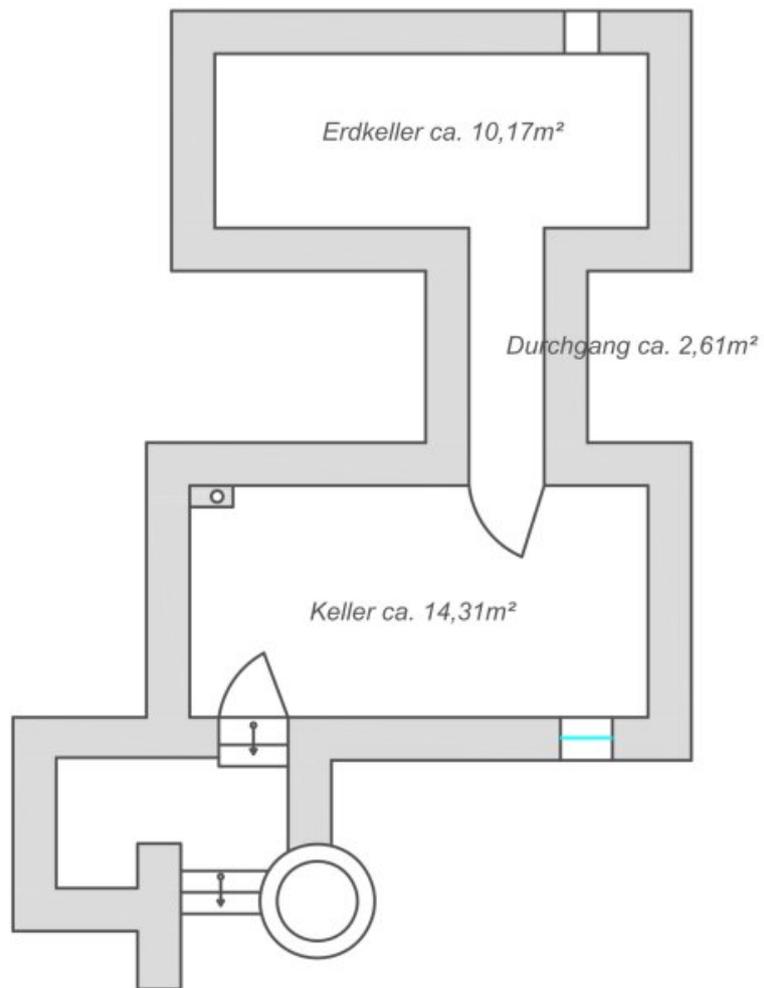
*Planskizze  
Wohnraum*

18.04.2024

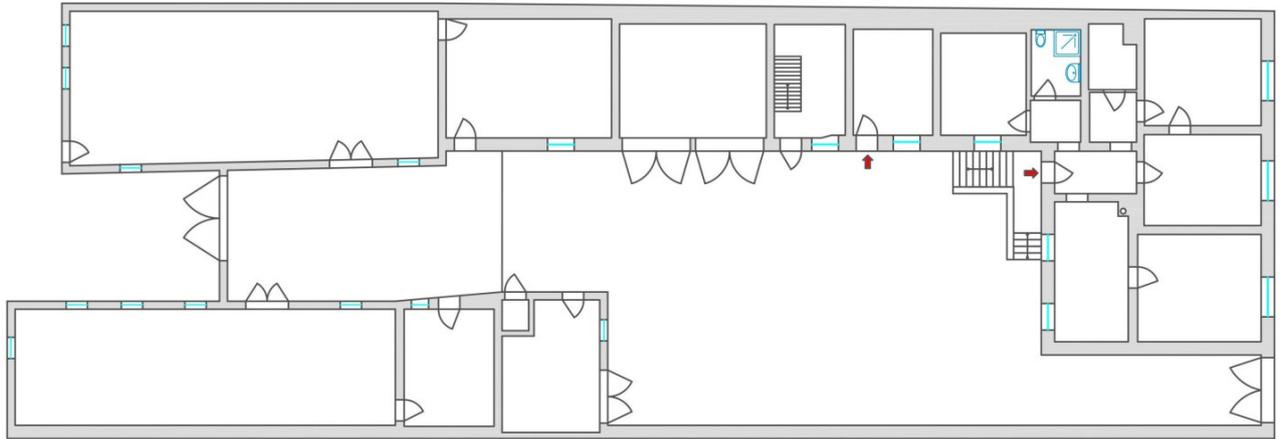




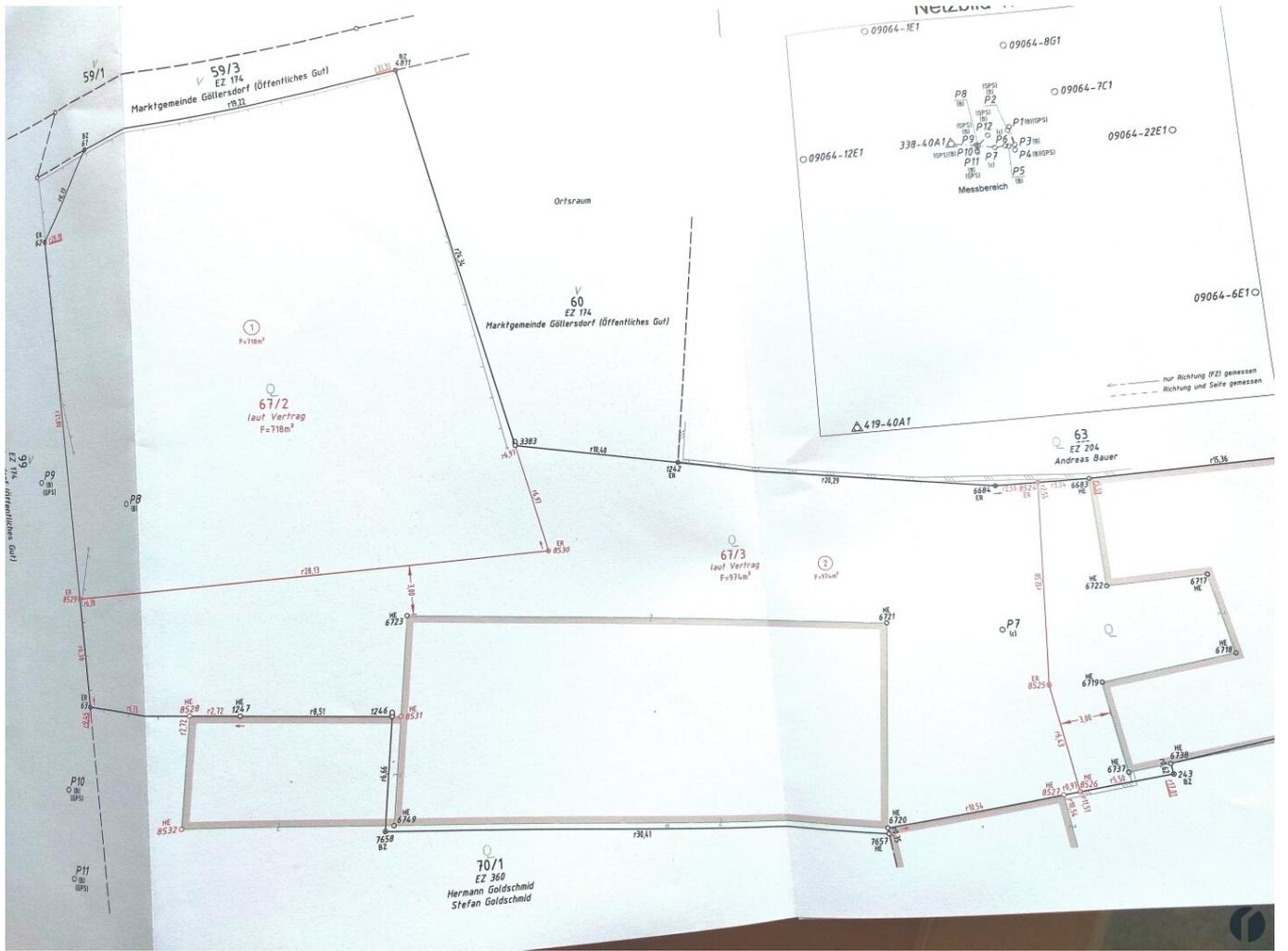
*Planskizze Nebenräume, Stall, Lager*



## *Planskizze Keller*



*Planskizze*



## Objektbeschreibung

Zum Verkauf kommt ein teilrenoviertes Bauernhaus inkl. Stallungen, diverser Lagerflächen und Stadel Nähe Göllersdorf.

Auf dem gesamt ca. 1781 m<sup>2</sup> großen Grundstück (Widmung Bauland Agrar) befindet sich das Wohngebäude mit ca. 110 m<sup>2</sup> Wohnfläche, die Nebengebäude mit ca. 274m<sup>2</sup> sowie der Stadel mit ca. 350m<sup>2</sup>.

Das Haus verfügt über 5 Zimmer, eines davon ist vom Innenhof her separat begehbar. Anschließend kommen die Nebengebäude, beginnend mit dem Dachbodenaufgang, einer kleinen Garage, einem Lagerraum und daran anschließend dem Stall, weitere zwei Lagerräume, ein WC (Plumpsklo) sowie eine kleine Werkstatt.

Über dem Wohngebäude befindet sich ein Rohdachboden mit ca. 125m<sup>2</sup>. Unter der Außentreppe befindet sich der Abgang in den ca. 27m<sup>2</sup> großen Keller. Auch über den Nebengebäuden gibt es einen Rohdachboden mit ca. 56m<sup>2</sup> sowie der Heuboden quer über Stall und Lager im hinteren Teil mit ca. 163m<sup>2</sup>

Durch ein großes Tor gelangen Sie in den hinteren Bereich des Grundstückes. Hier gibt es noch über eine Treppe den Zugang zum ehemaligen Hühnerstall, dahinter befindet sich ein alter Stadel mit Grünflächen und einer eigenen Zufahrt von der hinteren Straße aus.

**Optional gibt es ein weiteres, ca. 718m<sup>2</sup> großes, unbebautes Grundstück mit eigener Zufahrt von der hinteren Straße aus zu erwerben. Richtpreis Euro 85.000,-- Widmung Bauland/Agrar.**

Die Liegenschaft befindet sich in verkehrsgünstiger Lage im Ortskern, von wo Sie innerhalb weniger Fahrminuten die S3 und somit Krems und Wien in ca. 40 min. erreichen, Tulln in ca. 23 min. oder in ca. 17 min. nach Stockerau gelangen.

Hinweis: Die Angaben zu dieser Immobilie sind ohne Gewähr. Auf Grund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer ersuchen wir Sie um Verständnis, dass wir nur Anfragen mit vollständiger Anschrift und Telefonnummer bearbeiten können, sowie keine Auskünfte betreffend Objektunterlagen und der genauen Liegenschaftsadresse erteilen können.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <7.000m

Krankenhaus <10.000m

Apotheke <10.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <6.500m

Kindergarten <6.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.000m

Bäckerei <2.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <2.000m

Bank <2.000m

Polizei <2.000m

Post <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Bahnhof <1.500m

Flughafen <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap