

**Zum Verkauf steht ein zusammenhängendes
Landwirtschafts- und Waldgrundstück mit Holzhaus**



Objektnummer: 1539

Eine Immobilie von Auberg Immobilien Genial Regional

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Gamesreith
Art:	Land und Forstwirtschaft
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3051 St. Christophen
Kaufpreis:	490.000,00 €
Kaufpreis / m ² :	6,62 €

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.



























2.1.7. Digitale Katastermappe

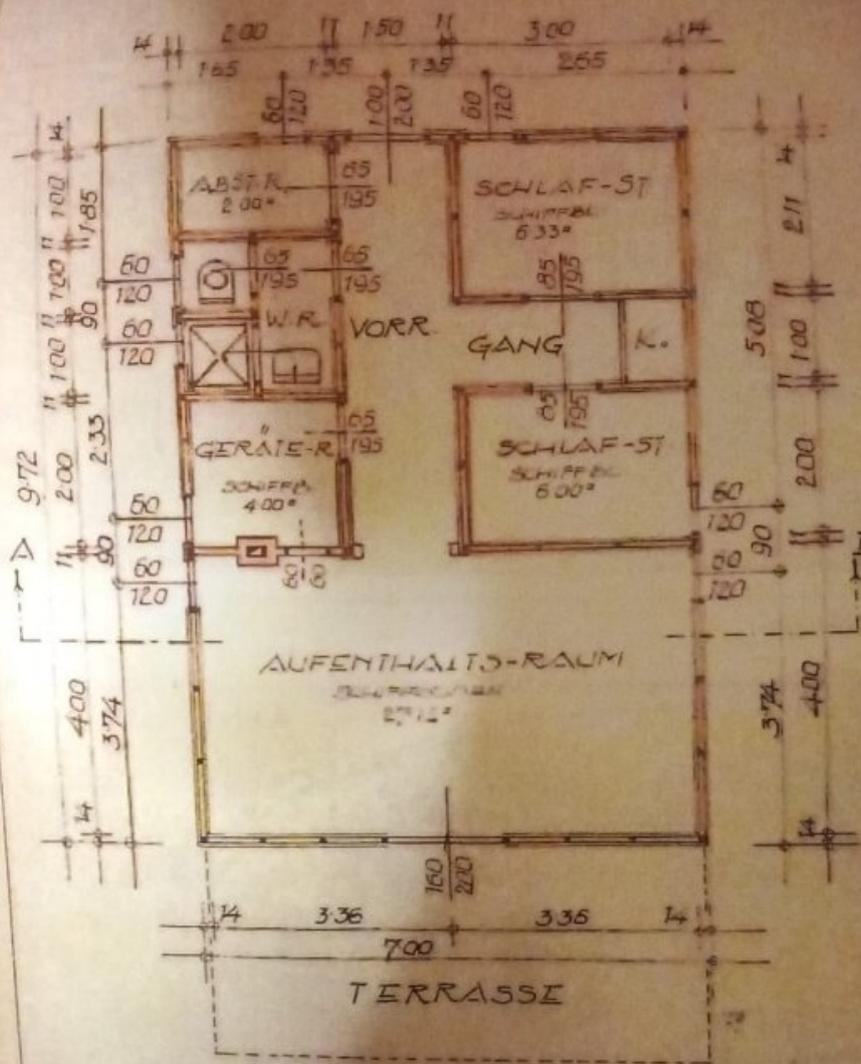
Gemesneth 12,
3051 St. Christophen



331, KG 19747 St. Christophen



ANSICHT SÜDEN



GRUNDRISS



2.2.1. Größe der Liegenschaft

Laut Grundbuch beträgt das Flächenausmaß der Liegenschaft

	Nutzung	Fläche
GST-NR 1426/1	Landw. (10)	3.906 m ²
	Wald (10)	7.749 m ²
GST-NR 1426/3	Landw.(10)	3.420 m ²
GST-NR 1428/2	Landw. (10)	166 m ²
	Wald (10)	3.111 m ²
GST-NR 1468/1	Wald (10)	17.079 m ²
GST-NR 1470/5	Bauf. (10)	95 m ²
	Landw. (10)	7.483 m ²
	Wald (10)	5.683 m ²
GST-NR 1470/6	Landw. (10)	18.859 m ²
GST-NR 1470/10	Landw. (10)	479 m ²
GST-NR 1470/11	Landw. (10)	250 m ²
GST-NR 1471/1	Wald (10)	3.321 m ²
GST-NR 1472/2	Landw. (10)	2.382 m ²
	Gesamtfläche	73.983 m²

Legende:



Bauf. (10): Bauflächen (Gebäude)

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein zusammenhängendes Landwirtschafts- und Waldgrundstück mit einer Gesamtfläche von 73.983 m².

Davon entfallen ca. 36.700 m² auf landwirtschaftliche Nutzfläche und ca. 36.900 m² auf Waldfläche. Zusätzlich umfasst das Grundstück eine Baufläche von etwa 95 m².

Beschreibung der Liegenschaft

Die gegenständliche Liegenschaft besteht aus mehreren Grundstücken mit einem darauf befindlichen Holzhaus. Der Keller sowie die Garage sind in Massivbauweise ausgeführt. Es handelt sich um ein Erhaltungswertes Gebäude im Grünland.

Die Liegenschaft grenzt unmittelbar an öffentliches Gut und gilt daher als aufgeschlossen. Anschlüsse an das öffentliche Strom- und Wassernetz sind vorhanden. Die Abwässer werden über eine Sickergrube entsorgt.

Das auf der Liegenschaft befindliche Holzhaus wurde mit baubehördlicher Bewilligung errichtet. Die konstruktive Ausführung erfolgt in Holzriegelbauweise. Die Außenwände bestehen aus einer 24 mm starken Rollschalung (Fichte). Die Innenwände sind teilweise mit senkrecht montierten Faserplatten bzw. Hartholzfaserplatten mit wasserabweisender Deckschicht (insbesondere in den Nassräumen) ausgeführt.

Das Satteldach ist mit Wienerberger Patent-Pfannenziegeln eingedeckt. Zur Wärmedämmung wurde 5 cm starke Mineralwolle (Wärmedämmfilz) in die Außenwände eingelegt. Sämtliche Fenster sowie die doppelflügelige Terrassentür sind in Verbundbauweise ausgeführt und verfügen über schwenkbare Fensterläden.

Während der Montage der Holzwände wurden sämtliche Leitungen für Strom und Wasser in die Riegelwandkonstruktion integriert. Das Holzhaus wurde auf einer werkseitig vorbereiteten Konstruktion errichtet, die auf Streifenfundamenten mit entsprechender Tiefe gegründet ist. Zur Verbindung des Holzhauses mit dem Fundament wurden nachträglich Flacheisenanker in den Beton eingegossen und mit der Unterkonstruktion verbunden.

Raumaufteilung:

- Kellergeschoss:
- Einlagerungsräume I und II: gesamt ca. 62,0 m²

- Garage: ca. 16,5 m²
- Gesamtfläche KG: ca. 78,5 m²
- Erdgeschoss:
- Vorraum: ca. 8,0 m²
- Abstellraum: ca. 2,0 m²
- Badezimmer inkl. WC: ca. 4,0 m²
- Eingang: ca. 3,0 m²
- Küche: ca. 4,0 m²
- Zimmer I: ca. 6,3 m²
- Zimmer II: ca. 6,0 m²
- Wohnzimmer/Aufenthaltsraum: ca. 27,0 m²
- Gesamtfläche EG: ca. 60,56 m²
- Terrasse:
- Fläche: ca. 16,5 m²

Es gilt

<https://ris.bka.gv.at/NormDokument.wxe?Abfrage=LrNO&Gesetzesnummer=20001080&FassungVom=2025-02-12&Artikel=&Paragraf=20&Anlage=&Uebergangsrecht=>

Abs. 5

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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <4.000m
Apotheke <5.250m
Klinik <7.750m

Kinder & Schulen

Schule <4.500m
Kindergarten <4.000m

Nahversorgung

Supermarkt <4.000m
Bäckerei <5.250m

Sonstige

Bank <3.750m
Geldautomat <3.750m
Post <4.250m
Polizei <4.000m

Verkehr

Bus <2.500m
Autobahnanschluss <2.000m
Bahnhof <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap