

## idyllisches Weinviertlerhaus mit riesigem uneinsehbarem Innenhof und Stadl



Innenhof

**Objektnummer: 960/72895**  
**Eine Immobilie von s REAL**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2062 Seefeld
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	118,80 m <sup>2</sup>
<b>Lagerfläche:</b>	58,70 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	20,40 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>G</b> 420,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>F</b> 3,93
<b>Kaufpreis:</b>	165.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Karin Jama**

s REAL - Korneuburg (Termine nach Vereinbarung)  
Sparkassenplatz 1  
2100 Korneuburg





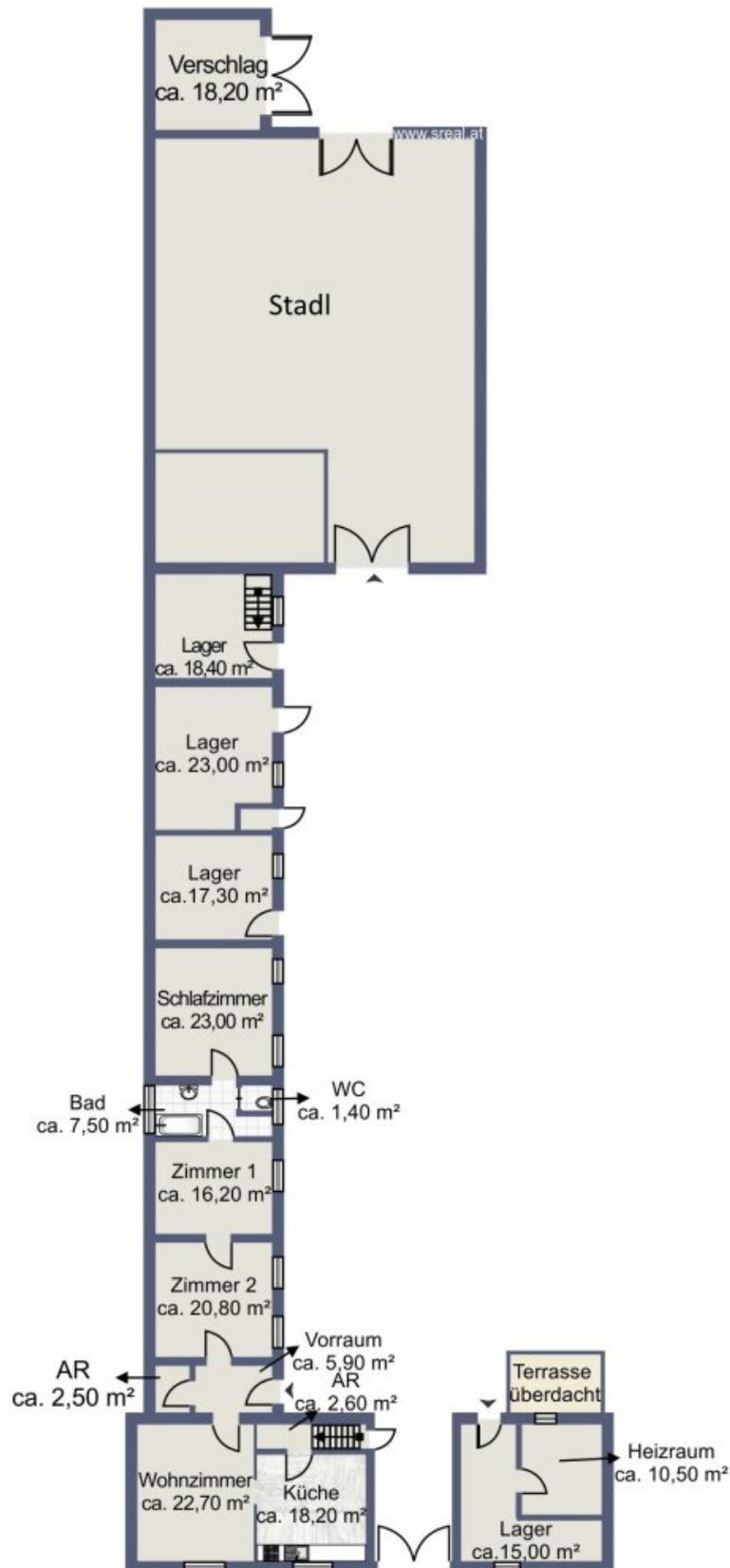












Skizze Erdgeschoss

## Objektbeschreibung

Ein **idyllisches Weinviertlerhaus** - Erbauungsjahr ist nicht bekannt - mit **ca. 119 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche** und einem **wunderschönen, uneinsehbaren Innenhof** sucht neue Bewohner!

### Hard-Facts:

- schöner, uneinsehbarer Innenhof
- extra Heizraum mit Waschküche
- große überdachte Einfahrt
- Autoabstellplatz für zahlreiche Besucher vor dem Haus
- schöne Pergola
- pompöser Stadl für verschiedene Verwendungsmöglichkeiten - Partystadl - Oldtimerstadl unter gewissen Auflagen
- Platz für Obst- und Gemüseanbau

### Raumaufteilung:

- Flur
- Wohnzimmer
- große, voll ausgestattete moderne Einbauküche
- Speis, die leider etwas Feuchtigkeit aufweist

- WC
- Zimmer mit ca. 21 m<sup>2</sup>
- Zimmer mit ca. 16 m<sup>2</sup>
- Badezimmer mit Regendusche in der Badewanne
- separate Toilette
- Schlafzimmer ca. 23 m<sup>2</sup>

**Pergola, für gemütliche, lauschige Sommerabende!**

**Heizraum und Waschküche** mit Lager extra erbaut. **Geheizt** wird mittels einer **Ölzentralheizung**.

**Zahlreiche Nebengebäude**, die seinerzeit als Stall dienten, stehen als **Lagerraum oder Werkstatt** zur Verfügung. Diese benötigen eine **kosmetische Korrektur**.

**Ein wesentliches Highlight neben dem schönen Innenhof stellt der ca. 197 m<sup>2</sup> große Stadl dar.**

**Hinter dem Stadl** befindet sich noch ein **Verschlag** und ein **große Grün- bzw. Schotterfläche** für verschiedene Verwendungszwecke. Der Fantasie sind keine Grenzen gesetzt.

**Für Oldtimer-Freaks sicher eine super Einstellmöglichkeit!**

**Für Selbstversorger genügend Anbaufläche von Obst und Gemüse!**

Freue mich auf unsere gemeinsame Besichtigung!

**Infrastruktur:**

Großkadolz liegt im **Pulkautal** und durch die **Landesstraße L3** erschlossen. Es ist ca. **5 - 8 Autominuten von Obritz und Hadres** entfernt. **Haugsdorf** in ca. **15 Minuten** erreichbar.

Ein **Kindergarten, Bank, Lebensmittelgeschäft (Spar)** befinden sich im Ort. Die **Kellergasse** lädt zu Heurigen ein. Ein **Gasthaus** im Ort sorgt für´s leibliche Wohl.

Die Umgebung bietet viel Landschaft für **Wanderungen und Radausflüge! Ein Freibad und Tenniscenter zur sportlichen Betätigung.**

**Sie suchen ein Refugium mit schönem, großem, vor fremden Blicken geschützten Innenhof? Voila! Zögern Sie nicht - anschauen kost´ nix!**

Freue mich auf Ihre Anrufe unter **M +43 664 8385891** oder **E-Mail an karin.jama@sreal.at** und ein Kennenlernen!

Besichtigungen des Objekts können nach vorheriger Terminabsprache von Montag bis Freitag stattfinden.

### **Bis später in Großkadolz!**

Der s REAL liegen keine Bewilligungen vor, da kein entsprechender Bauakt vorhanden ist.

Hier geht´s zum 360° Rundgang:

<https://app.immoviewer.com/portal/tour/3124562?accessKey=6852>

Viele weitere Rundgänge, so wie alle neuen s REAL Immobilienangebote finden Sie auf [www.sreal.at](http://www.sreal.at).

Nebenkosten beim Erwerb dieser Immobilie:

- 3,50 % Grunderwerbsteuer
- 1,10 % Grundbucheintragungsgebühr - entfallen bei Hauptwohnsitzmeldung
- Vertragserrichtungskosten/Treuhändische Abwicklung (Notar oder Rechtsanwalt)
- Kosten Unterschriftenbeglaubigung und Barauslagen Kaufvertrag

- 3,00 % zzgl. 20,00 % USt. (ges. 3,60 %) Honorar für die erfolgreiche Vermittlung

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Klinik <10.000m

Apotheke <7.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <3.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <3.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <5.000m

Bank <500m

Polizei <5.000m

Post <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap





## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.