

## **Landhausidylle - Bauernhaus mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten**



Hausansicht

**Objektnummer: 960/73116**  
**Eine Immobilie von s REAL**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                              |
|-------------------------------|------------------------------|
| Art:                          | Haus - Einfamilienhaus       |
| Land:                         | Österreich                   |
| PLZ/Ort:                      | 2133 Hagendorf               |
| Baujahr:                      | 1974                         |
| Zustand:                      | Gepflegt                     |
| Alter:                        | Altbau                       |
| Wohnfläche:                   | 149,97 m²                    |
| Zimmer:                       | 7                            |
| Bäder:                        | 1                            |
| WC:                           | 2                            |
| Terrassen:                    | 1                            |
| Heizwärmebedarf:              | <b>G</b> 254,00 kWh / m² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | <b>F</b> 3,66                |
| Kaufpreis:                    | 429.000,00 €                 |
| Provisionsangabe:             |                              |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

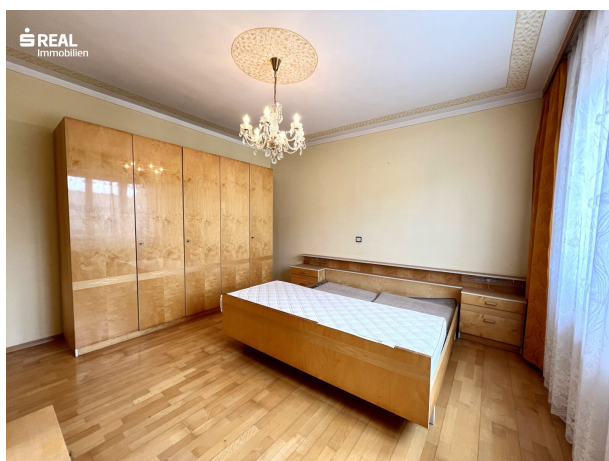


**Jasmin Rotter**

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

T +43 (0) 50100 - 26335



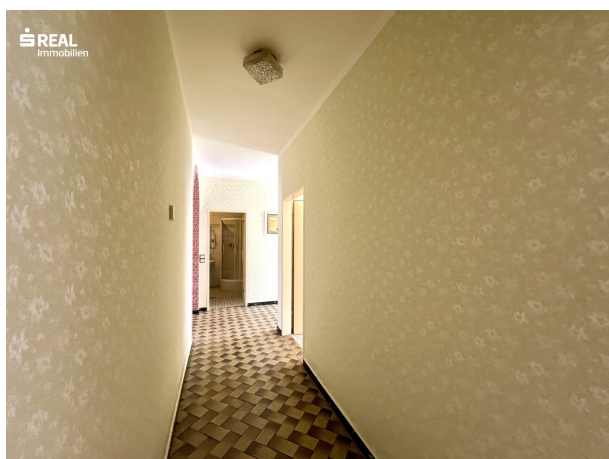




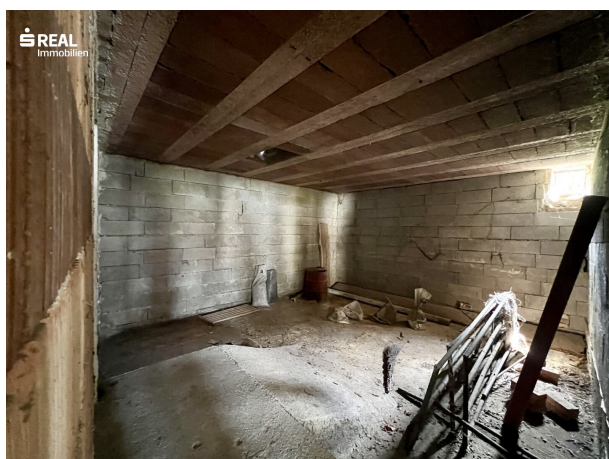






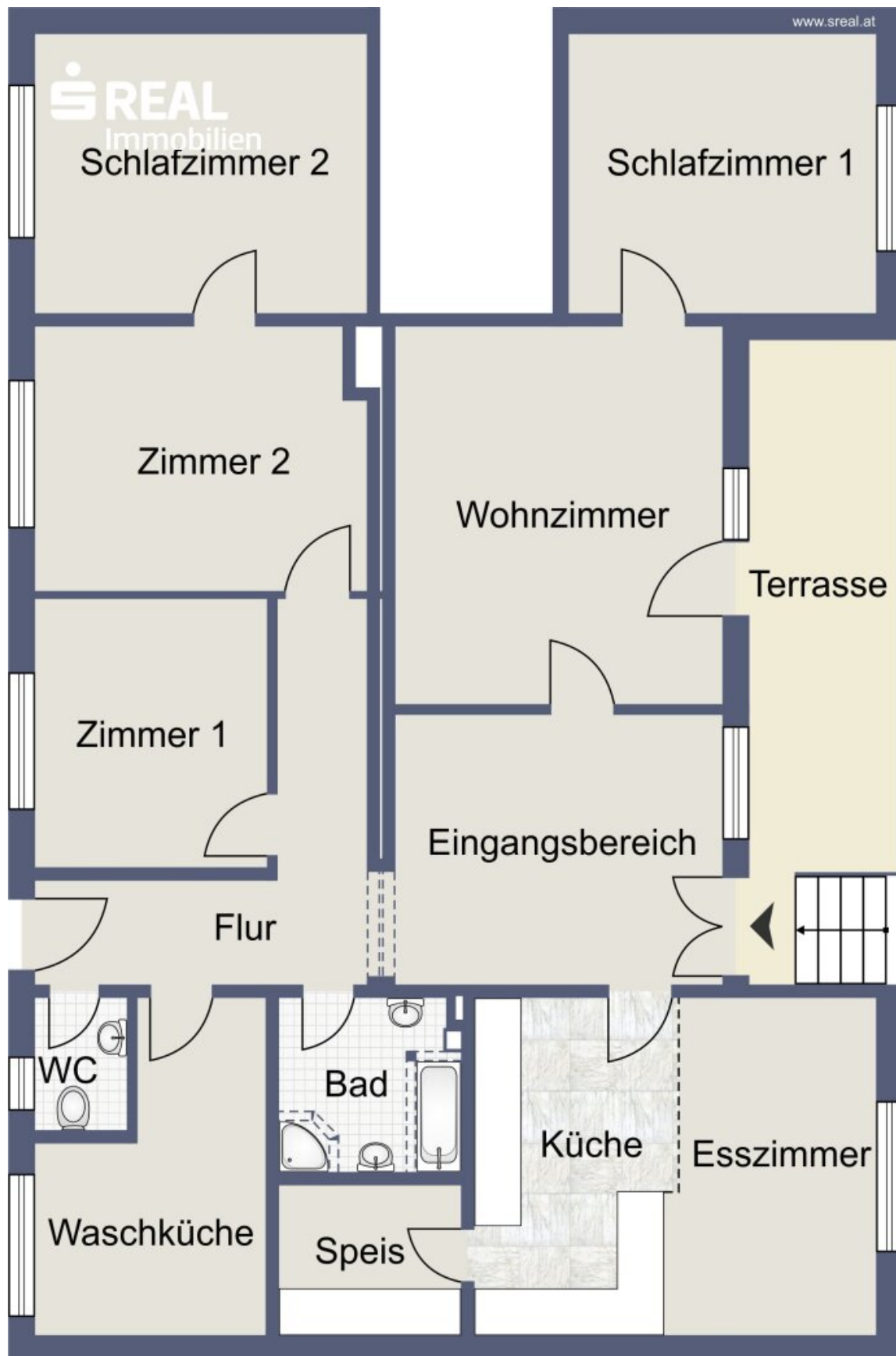












Skizze Erdgeschoss



Skizze Kellergeschoss

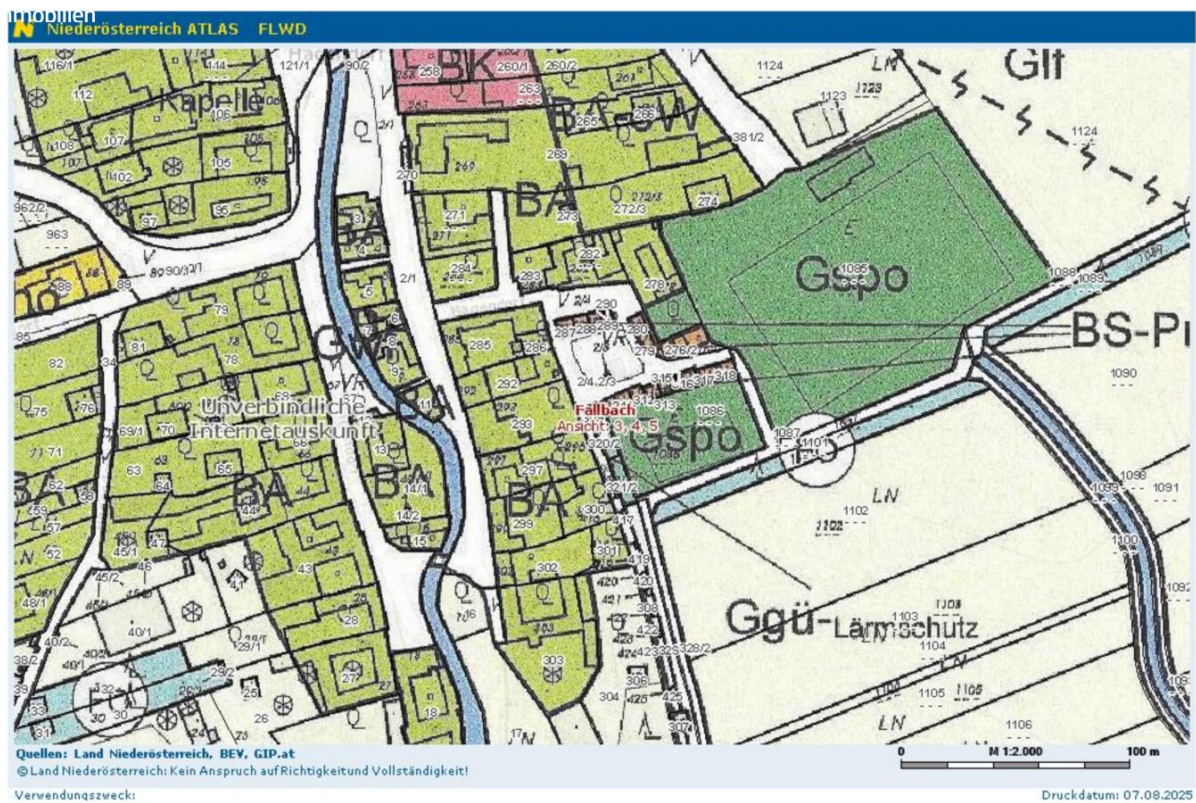


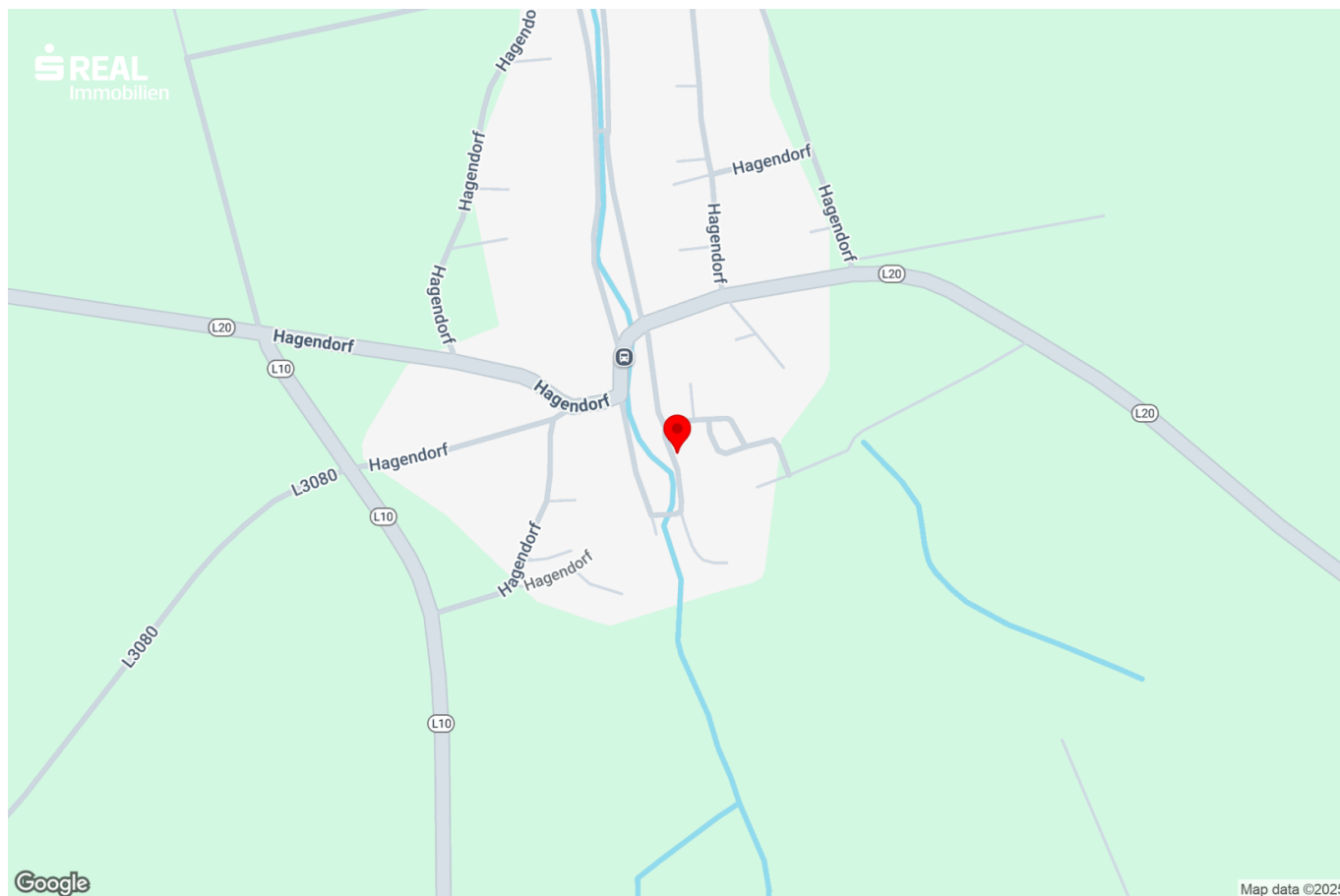
Skizze Maschinenschuppen



Skizze Schweinestall







## Objektbeschreibung

Dieses Einfamilienhaus bietet die **ideale Grundlage** für ein gemütliches **Familienleben**. Auf knapp **150 m² Wohnfläche** finden Sie genügend Platz für gemeinsame Stunden ebenso wie für **Rückzugsmöglichkeiten**.

Das großzügige Grundstück mit einer Grundflächde von ca. **1.698 m²** sowie die vorhandenen **Nebengebäude** eröffnen zusätzlichen Raum, sei es für **Hobbys, Stauraum** oder zukünftige **Ausbaupläne**.

Ein **Zuhause** mit viel **Potenzial**, das sich flexibel an die Bedürfnisse einer wachsenden Familie anpasst, erwartet Sie!

### Raumaufteilung & Besonderheiten

- **einladender Eingangsbereich** mit viel Platz für Garderobe und Stauraum
- **Wohnzimmer mit direktem Zugang** auf die überdachte Terrasse
- **großzügige Einbauküche** mit angrenzendem Essbereich und praktischer Speisekammer
- **Badezimmer** ausgestattet mit Doppelwaschbecken, Dusche und Badewanne
- **separate Toilette** für zusätzlichen Komfort
- **vier vielseitig nutzbare Zimmer** – perfekt als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Büro oder Gästezimmer

### Außenbereiche & Nebengebäude

- **großer, uneinsehbarer Innenhof**
- **Maschinenhalle** mit zahlreichen Nutzungsmöglichkeiten

- **ehemaliger Stallbereich** – ideal für Tierhaltung oder alternative Nutzungsideen
- **weitläufiger Garten** mit Baum- und Strauchbestand

### Weitere Highlights

- **vollunterkellert** – reichlich Lagerfläche
- **überdachte Zufahrt** mit Platz für zwei PKW
- **Solarpanele für die Warmwassererzeugung** – energieeffizient und kostensparend

Für behagliche Wärme sorgt aktuell eine zentral gesteuerte **Ölheizung**.

Hier geht's zum 360° Rundgang:

<https://app.immoviewer.com/portal/tour/3126575?accessKey=683f>

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

### Lage & Infrastruktur:

Das Einfamilienhaus bietet eine perfekte Kombination aus **ländlicher Ruhe** und **guter Anbindung** an die regionale **Infrastruktur**. Die nächste **Bushaltestelle** „Hagendorf Kirche“ ist nur etwa **3 Gehminuten** entfernt und wird von den Linien 587, 588, 590 und 594 bedient. Diese verbinden den Ort mit umliegenden Gemeinden wie **Laa an der Thaya, Mistelbach** und **Frättingsdorf**.

In der Umgebung befinden sich lokale **Geschäfte** für den täglichen Bedarf. Für größere **Einkäufe** bietet sich das **nahegelegene Laa an der Thaya** an. Die Region verfügt über einen **Landeskindergarten**, eine **Tagesbetreuungseinrichtung** und eine eigene **Volksschule**. In der Gemeinde Fallbach gibt es einen **Gemeindearzt** sowie eine **Physiotherapeutin**.

Die Umgebung bietet zahlreiche **Freizeitmöglichkeiten**, darunter **Wander-** und **Radwege**, sowie kulturelle Veranstaltungen in der Gemeinde. Diese Kombination aus ländlicher Ruhe und guter Anbindung macht Hagendorf zu einem **attraktiven Wohnort** für **Familien** und **Pendler**.

**Nebenkosten beim Erwerb dieser Immobilie:**

- 3,5 % Grunderwerbsteuer
- Vertragserrichtungskosten/treuhändische Abwicklung (Notar oder Rechtsanwalt)
- Kosten Unterschriftenbeglaubigung und Barauslagen Kaufvertrag
- 3 % zzgl. 20 % USt. (ges. 3,60 %) Honorar für die erfolgreiche Vermittlung

Kauf und Finanzierung aus einer Hand – nutzen Sie die Synergien der Erste Bank & Sparkassen-Unternehmensgruppe. Gerne arrangieren wir für Sie ein unverbindliches Finanzierungsgespräch mit den Finanzierungsspezialisten der Erste Bank & Sparkasse.

**Überzeugen Sie sich selbst von der Qualität dieser Immobilie und vereinbaren Sie jetzt einen unverbindlichen Beratungstermin unter 0664 8347649 oder per E-Mail unter [jasmin.rotter@sreal.at](mailto:jasmin.rotter@sreal.at).**

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <4.500m

Apotheke <7.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <4.000m

Kindergarten <2.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <2.000m

Bäckerei <5.000m

Einkaufszentrum <8.500m

**Sonstige**



Bank <7.500m  
Post <4.500m  
Geldautomat <7.500m  
Polizei <4.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <5.000m

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.