

## **Bauernhof- oder Reiterhofidylle direkt vor den Toren Wiens**



**Objektnummer: 7187**

**Eine Immobilie von Fischer, Hörnisch Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                       |
|--------------------------|-----------------------|
| <b>Art:</b>              | Haus - Bauernhaus     |
| <b>Land:</b>             | Österreich            |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 2282 Großhofen        |
| <b>Baujahr:</b>          | 1880                  |
| <b>Alter:</b>            | Altbau                |
| <b>Wohnfläche:</b>       | 95,31 m <sup>2</sup>  |
| <b>Nutzfläche:</b>       | 455,00 m <sup>2</sup> |
| <b>Zimmer:</b>           | 3                     |
| <b>Bäder:</b>            | 2                     |
| <b>WC:</b>               | 2                     |
| <b>Kaufpreis:</b>        | 800.000,00 €          |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                       |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **FHI - Real Estate**

FHI Real Estate GmbH  
Köstlergasse 6-8/2/20  
1060 Wien

T +43 1 342 222 20  
F +43 1 342 222 11

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

























## Objektbeschreibung

7 Autominuten von der Wiener Stadtgrenze entfernt - abseits von der Hektik unseres Alltags - gelangt dieses charmante Bauernhaus mit ca. 95,32 m<sup>2</sup> Wohnfläche, idyllischem Innenhof und ca. 175m<sup>2</sup> Nebengebäuden, Stallungen, sowie ca. 228m<sup>2</sup> Reithalle/Scheune auf insgesamt ca. 5.080m<sup>2</sup> Grundstücksfläche zum Verkauf.

Das Wohnhaus wurde ca. 1880 erbaut und in den 1980er u. 1990er Jahren mit viel Liebe und Umsicht generalsaniert, und in den heutigen Zustand gebracht.

Bei der ca. 2.169m<sup>2</sup> Grundstücksfläche bestehend aus 2 Grundstücken (1.496m<sup>2</sup> u. 673m<sup>2</sup>) handelt es sich um Bauland Agrargebiet I-II, Bauklasse 1-7m, 30% Bebauungsdichte - der Gebäudebestand könnte noch um ein Ein- bzw. Zweifamilienhaus erweitert werden. Die restlichen Flächen gliedern sich wie folgt ca. 1.999m<sup>2</sup> Grünland Land-Forstwirtschaft, sowie ca. 830m<sup>2</sup> Grünland-Landforstwirtschaft mit etwa 20 Obstbäumen.

## Raumaufteilung

Wohnhaus ca. 95,31m<sup>2</sup>: Ziegelmassiv auf Fundament mit Ziegeldach, bestehend aus Vorraum, ca. 41,86m<sup>2</sup> Wohnzimmer mit Schwedenofen, Schlafzimmer mit direkt begehbaren Bad u. WC, Arbeits- bzw. Schlafzimmer, Küche möbliert, Fliesenbad mit Wanne, Waschmaschinenanschluss u. WC.

Nebengebäude/Stallungen ca. 175m<sup>2</sup>: Ziegelmassiv bestehend aus 9 Pferdeboxen, Sattelkammer, Stüberl, Bad u. WC, Empfangsraum mit Fliesen u. Holzdecke - beheizbar ca. 19,5m<sup>2</sup>, Werkstatt ca. 32m<sup>2</sup>, sowie ein Lagerraum

überdachte Einfahrt mit Holztreppe zum Dachboden ca. 16,91m<sup>2</sup>, Reithalle/Scheune ca. 228m<sup>2</sup>, Dachboden, Flugdach ca. 77m<sup>2</sup>, Miststätte (betoniert)

## Ausstattung

Fliesen- u. Spannteppichböden, Gasetagenheizung, Schwedenofen, Brunnen, betonierte Hofeinfahrt, großzügiger Innenhof mit Walnussbaum, großzügiger Garten, Bauland Agrargebiet I-II ca. 673m<sup>2</sup> ohne Altbestand - Bau eines Ein- bzw. Zweifamilienhaus möglich, 1.999m<sup>2</sup> Grünland Land-Forstwirtschaft (eventuelle Pferdekoppel), 830m<sup>2</sup> Grünland Land-Forstwirtschaft mit 20 Obstbäumen, Anschluss an Kanal-Wasser, Gas-Strom u. Telefon.

## Infrastruktur

7 Minuten mit dem KFZ zur Wiener Stadtgrenze, Groß-Enzersdorf Marchfeldcenter ca. 10 Autominuten (Mercur, Hofer, Apotheke, Libro, ecet.), Stadtplatz Groß-Enzersdorf, Biohof

Adamah in Glinzendiorf, U2 Station Aspern Nord ca. 14 Autominuten, in der Umgebung finden Sie mehrere Reitställe in der Umgebung.

Die Lage ist ruhig und bietet eine gute Verkehrsanbindung. Die nächste Bushaltestelle 540, Richtung Hausfeldstraße - Schlosshof, 551 Richtung Groß Enzersdorf - Gänserndorf ist nur wenige Gehminuten entfernt und bietet eine direkte Anbindung an den Bahnhof Raasdorf und Glinzendorf.

Mit der Bahn sind Sie in 20 Minuten in Wien Hauptbahnhof. Zudem bietet die Lage eine gute Anbindung an das Straßenverkehrsnetz.

**Für nähere Informationen oder einen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen gerne telefonisch oder per E-Mail zur Verfügung.**

**FHI Real Estate GmbH**

t +431342222

f +43134222211

e ap@fhi.at

[www.fhi.at](http://www.fhi.at)

Die Angaben erfolgen aufgrund von Informationen und Unterlagen, die uns vom Eigentümer und/oder von Dritten zur Verfügung gestellt wurden und sind ohne Gewähr.

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.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <1.500m

Apotheke <6.500m

Klinik <6.500m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <2.000m

Schule <1.500m

Universität <8.000m

Höhere Schule <9.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m

Bäckerei <7.000m

Einkaufszentrum <8.000m

### **Sonstige**

Bank <1.500m

Geldautomat <1.500m

Post <6.500m

Polizei <6.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <2.500m

U-Bahn <9.000m

Straßenbahn <9.000m

Autobahnanschluss <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap