

**Haus mit 3-Zimmer-Wohneinheit + Atelier/ Lager mit Küche
und WC + gewölbte Keller + Garten / Parkplatz**



Objektnummer: 1619

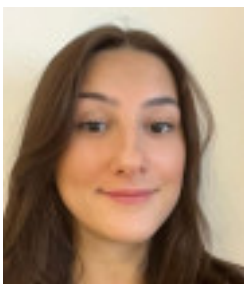
Eine Immobilie von GREBER-AGENCY e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3741 Pulkau
Baujahr:	1960
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	110,00 m²
Nutzfläche:	130,00 m²
Lagerfläche:	50,00 m²
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	2
Garten:	300,00 m²
Keller:	20,00 m²
Heizwärmebedarf:	177,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,83
Kaufpreis:	125.000,00 €
Provisionsangabe:	

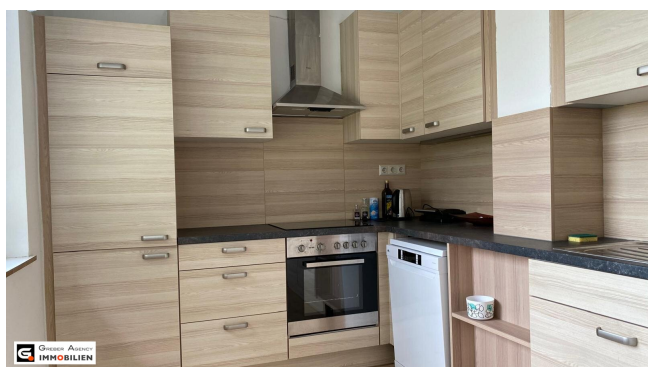
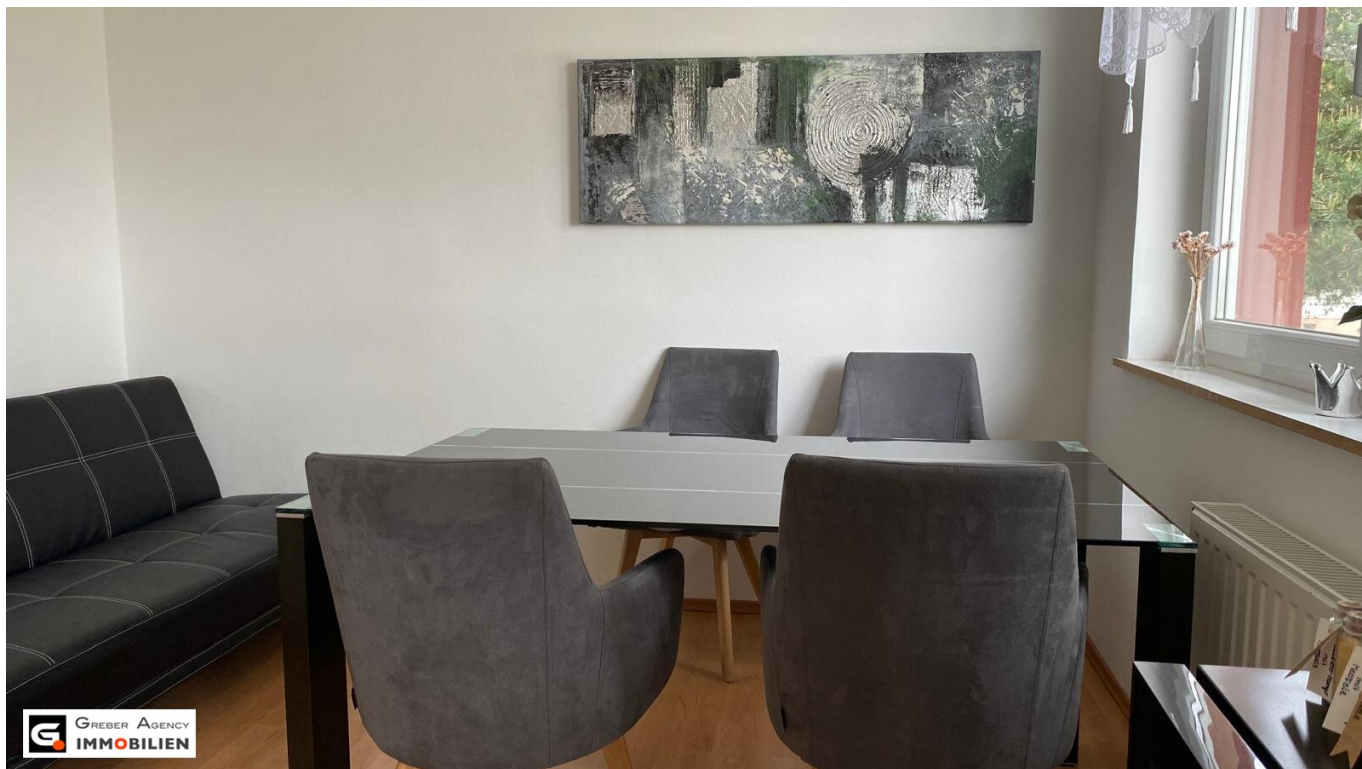
Provision bezahlt der Abgeber.

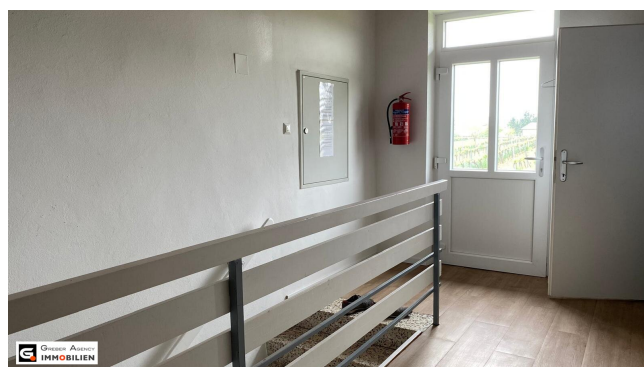
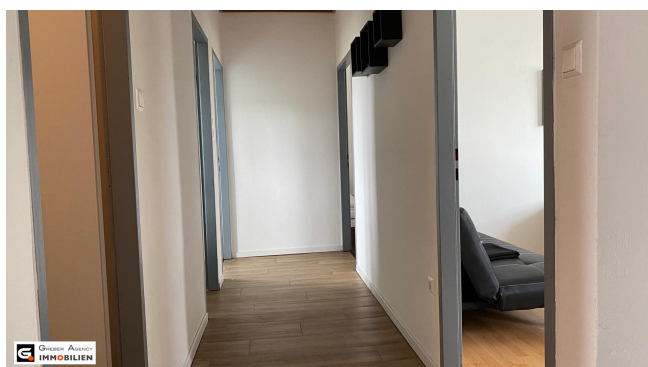
Ihr Ansprechpartner

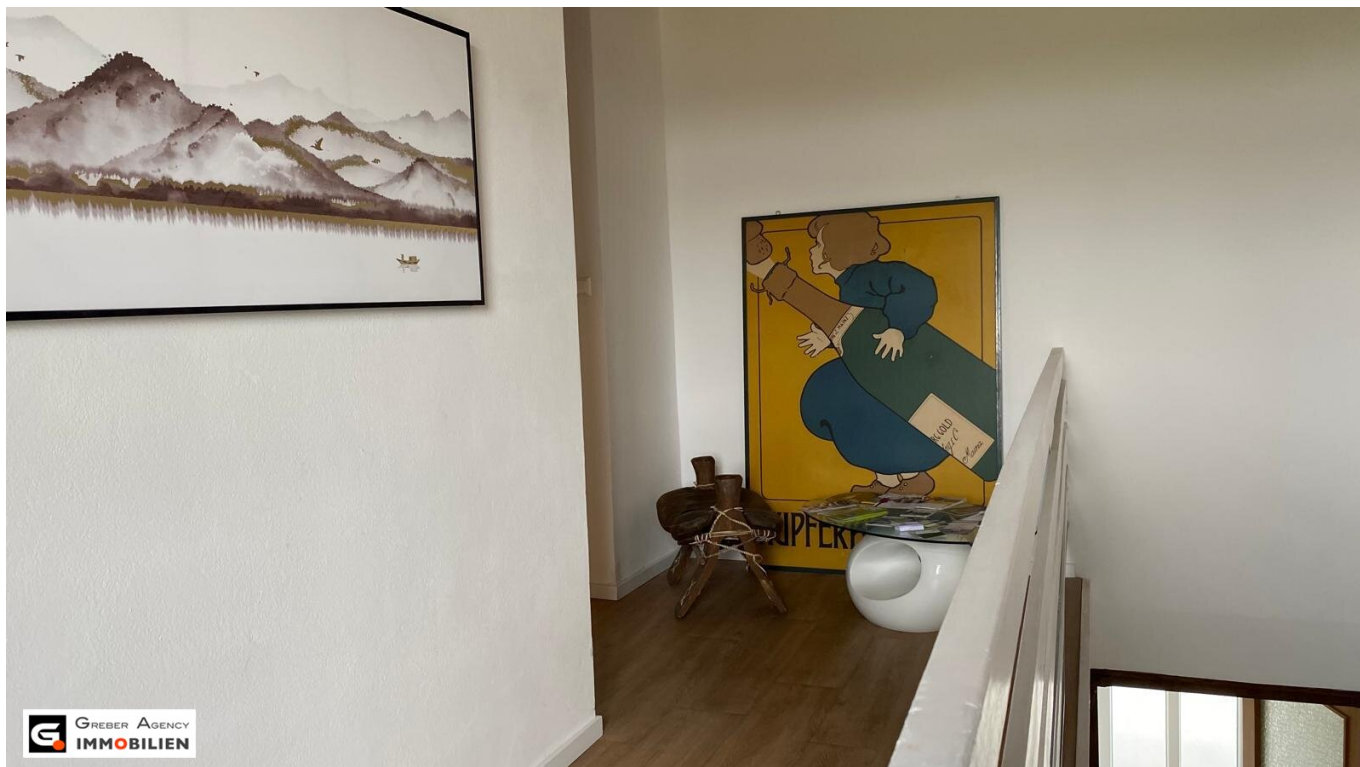


Dilara Akan

GREBER-AGENCY e.U.









Sie wollen Ihre Immobilie verkaufen?

WIR bewerten Ihre Immobilie in NÖ und Wien kostenlos

+43 676 317 44 84





Objektbeschreibung

Hiermit bieten wir folgendes Einfamilienhaus plus Lager/Atelier/Büro-Fläche mit eigenen Weinkeller-Röhren zum Kauf an.

Beim gegenständlich zum Kauf angebotene Objekt handelt es sich um ein gepflegtes Haus welches genau zwischen den aneinander grenzenden Ortschaften Groß-Reipersdorf und Pulkau gelegen ist.

Pulkau selbst ist eine kleine, äusserst charmant anmutende Stadtgemeinde im Weinviertel - umgeben von gepflegten Weingärten und sanft bewaldeten Hügeln. Zahlreiche Wanderwege und auch Radwege sind Zeugen der großen Beliebtheit dieser Region. Diese Beliebtheit der gesamten Region basiert nicht zuletzt auf der Schönheit der Landschaft insgesamt, aber auch auf dem unvergleichlichen Charme der Kellergassen, den guten Weinen der Region und den Menschen, die hier wohnen.

Pulkau hat ein wunderschönes Waldbad. Dieses ist nur ca 15 Gehminuten von der angebotenen Liegenschaft entfernt. Weiteres gibt es dort einen Campingplatz und einen Sportplatz. Ebenfalls nur unweit davon entfernt das Bründl - eine bekannte, und sehr nett gestaltete Wallfahrtsstätte mit ihrer unter Denkmalschutz stehenden Kapelle Maria Bründl.

Wohnen und Arbeiten, oder Wohnen mit eigenem Atelier... hier ist alles möglich unter eigenem Dach

Der Wohnbereich der gegenständlich zum Kauf angebotenen Liegenschaft befindet sich im 1. Stockwerk über einem großen Lager/Atelier/Büro mit separatem Eingang, welches ebenfalls zu dieser Liegenschaft dazu gehört.

Die Wohneinheit im oberen Geschoss besteht aus 3 Zimmern, einer Küche, einem Vorzimmer/Flurbereich, einem Bad, einem WC und einem Abstellraum. Alle Zimmer sind zentral vom Flur aus begehbar.

Ausstattungsmerkmale:

- Einbauküche
- eine weitere Küche im unteren Geschoss (Loft)

- Gasetagenheizung
- zweifach verglaste Kunststofffenster
- Stromleitungen modernisiert 400 Volt mit FI und LS
- Bad mit Dusche und Fenster
- Waschmaschinen-Anschluß im Bad
- weitere Waschmaschinen-Anschlussmöglichkeit im unteren Geschoss (Loft)
- ein vom Bad getrenntes WC mit Fenster
- weiteres WC im unteren Geschoss (Loft)

Ein Objekt mit vielfältiger Nutzungsmöglichkeit zum Mini-Preis

Das untere Geschoss besteht aus einem großen loftartigen Raum im Ausmaß von ca. 50 Quadratmeter liegt direkt unterhalb der beschriebenen Wohneinheit und ist vollkommen barrierefrei begehbar/befahrbar. Es hat einen eigenen Eingang, ein eigenes WC und eine eigene kleine Küche.

Diesen Bereich könnten Sie beispielsweise auch als Ihr Büro bzw. für Ihre Geschäftszwecke nutzen, ohne dass Sie durch Kunden in Ihrer Privatsphäre beeinträchtigt wären. Sie könnten diese Räumlichkeit aber auch als Atelier oder als großzügigen Hobbyraum gestalten und nutzen bzw durch entsprechende bauliche Maßnahmen zu einer weiteren Wohneinheit umgestalten.

Falls Sie diese Räumlichkeit für sich selbst nicht benötigen sollten, könnten Sie diese auch vermieten, und sich damit eine zusätzliche monatliche Einnahmequelle schaffen. Umgekehrt

könnten Sie aber auch diesen Bereich für Ihre privaten Zwecke nutzen und die Wohnung darüber vermieten und die Liegenschaft auf diese Art und Weise refinanzieren.

Großzügige Kellerröhren - geeignet zur Lagerung guter Weine und anderer Dinge

Was wäre das Weinviertel ohne Kellerröhren zur Lagerung von exquisiten Weinen für den kulinarischen Genuss. Insgesamt gehören zu diesem Immobilienangebot zwei separat begehbare Kellerröhren.

SIE KÖNNEN HIER SELBST WOHNEN ODER VERMIETEN - ALLES IST MÖGLICH

Das gegenständlich angebotene Haus erstreckt sich - wie erwähnt - über zwei Etagen. In der oberen Etage befindet sich die erwähnte komplett eingerichtete 3-Zimmer Wohneinheit plus Küche plus Bad und WC und Abstellraum. Alle Räumlichkeiten sind zentral begehbar. Diese Wohneinheit wird bis jetzt über booking.com an Feriengäste um +/- 100,-- Euro pro Nacht vermietet. Die Einnahmen daraus belaufen sich auf ca. 1.500,-- im Monat. Genauso gut könnten Sie diese Wohneinheit aber auch selbst bewohnen.

Der darunter liegende - oben bereits erwähnte - loftartige Raum im Ausmaß von ca 50 Quadratmeter mit eigenem WC und einer eigenen Küchenzeile sowie einen Zugang zu zwei gewölbten Kellerröhren hat einen eigenen Zugang über ein großes zweiflügeliges Tor. Bis jetzt wurden diese Räumlichkeiten als Lager benutzt/vermietet. Diese Räumlichkeiten könnten aber ebenso gut als Büro oder Atelier umgestaltet und verwendet werden.

Eine Zentralheizung sorgt für wohlige Wärme im gesamten Gebäude während der Wintermonate. Diese Zentralheizung wird mit einer Gas-Therme betrieben. Die Warmwasserversorgung erfolgt ebenfalls mittels dieser Therme.

Aussenanlage

Zur Liegenschaft gehört des Weiteren ein ca 300 Quadratmeter großer Grünbereich, welcher

zur Zeit teilweise auch als Parkplatz für die Gäste benutzt wird.

Aufgrund geplanter privater Änderungen der Betreiber/Eigentümer der Liegenschaft steht diese auch für Anleger sehr interessante Liegenschaft nun zum Verkauf.

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

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m

Apotheke <1.000m

Klinik <7.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m

Kindergarten <4.500m

Höhere Schule <7.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <7.500m

Sonstige

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Polizei <6.000m

Post <1.000m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <8.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap