

## **Bauernhof mit vielen Möglichkeiten im schönen Weinviertel**



IMG\_5013

**Objektnummer: 1939/128222**

**Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Bauernhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2064 Wulzeshofen
<b>Baujahr:</b>	1910
<b>Wohnfläche:</b>	123,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>G</b> 334,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>G</b> 4,79
<b>Kaufpreis:</b>	199.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

7.164,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Waltraud Männersdorfer

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH  
Hauptplatz 11-12  
2130 Mistelbach

H +43 676/841 420 226

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







## Objektbeschreibung

Tauchen Sie ein in das ländliche Idyll von Wulzeshofen mit diesem authentischen Bauernhaus, das Ihnen ein Stück Geschichte bietet.

Diese einzigartige Immobilie aus dem Jahr 1910, erbaut in solider Massivbauweise, wartet darauf, mit neuem Leben erfüllt zu werden. Das renovierungsbedürftige Anwesen bietet auf einer Wohnfläche von ca. 123 m<sup>2</sup> drei geräumige Zimmer und ein Badezimmer, perfekt, um Ihre persönlichen Vorstellungen von einem ländlichen Rückzugsort zu verwirklichen.

Das Grundstück erstreckt sich über großzügige ca. 2.543 m<sup>2</sup> und umfasst zahlreiche Stallungen sowie einen Stadl mit beeindruckenden 280 m<sup>2</sup>. Ein eigener Brunnen kann zusätzlich realisiert werden, wodurch Sie sich weiter unabhängig in der ländlichen Umgebung versorgen können.

Die Küche ist bereits möbliert und mit etwas modernem Touch bereit für Ihre kulinarischen Kreationen. Die letzte Modernisierung des Hauses fand 1970 statt, sodass Sie hier die einmalige Gelegenheit haben, eine traditionelle Immobilie gemäß Ihren Vorstellungen zu gestalten und zu modernisieren.

Dieses Bauernhaus mit großem Potenzial ist nach Kaufvertragsabschluss sofort verfügbar und bietet Ihnen die Möglichkeit, das beschauliche Leben in Wulzeshofen ganz nach Ihren Vorstellungen zu gestalten. Ergreifen Sie die Gelegenheit und lassen Sie Ihrer Kreativität freien Lauf, um aus diesem charmanten Landhaus Ihren ganz persönlichen Rückzugsort zu schaffen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### **Gesundheit**

Arzt <7.500m

Apotheke <6.500m

Klinik <7.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <6.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <5.500m

Einkaufszentrum <6.500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <6.500m

Polizei <6.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap