

Wohnen, Arbeiten, Vermieten - alles auf einem Grundstück



Drohnenfoto

Objektnummer: 1588/74

Eine Immobilie von Putz Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2732 Höflein an der Hohen Wand
Baujahr:	1964
Zustand:	Teil_vollsaniert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	174,00 m²
Nutzfläche:	307,00 m²
Lagerfläche:	70,00 m²
Zimmer:	8
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Keller:	63,00 m²
Heizwärmebedarf:	G 266,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	G 6,12
Kaufpreis:	279.000,00 €
Betriebskosten:	160,00 €
Provisionsangabe:	

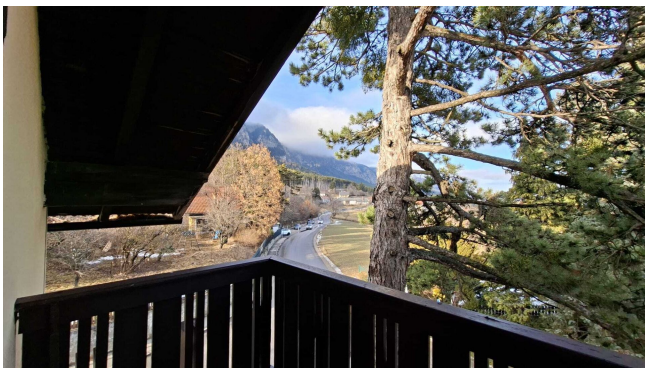
10.044,00 € inkl. 20% USt.

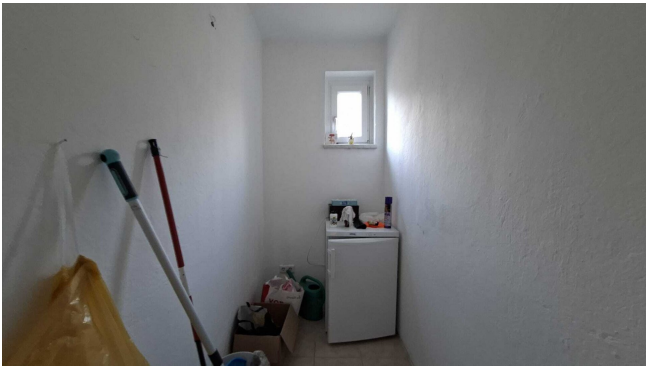
Ihr Ansprechpartner

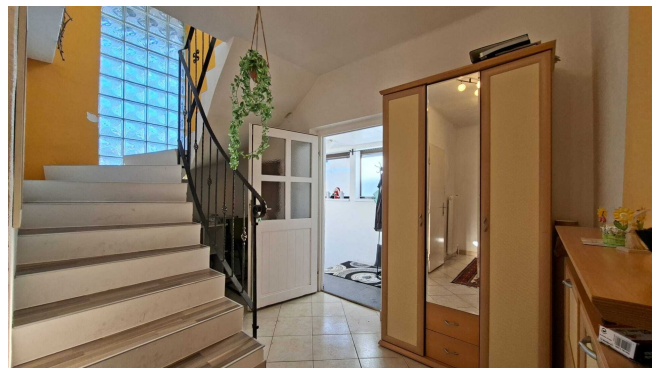


Stefan Schevcig

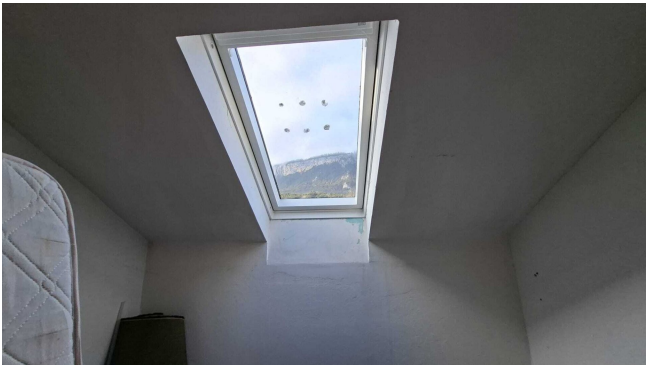










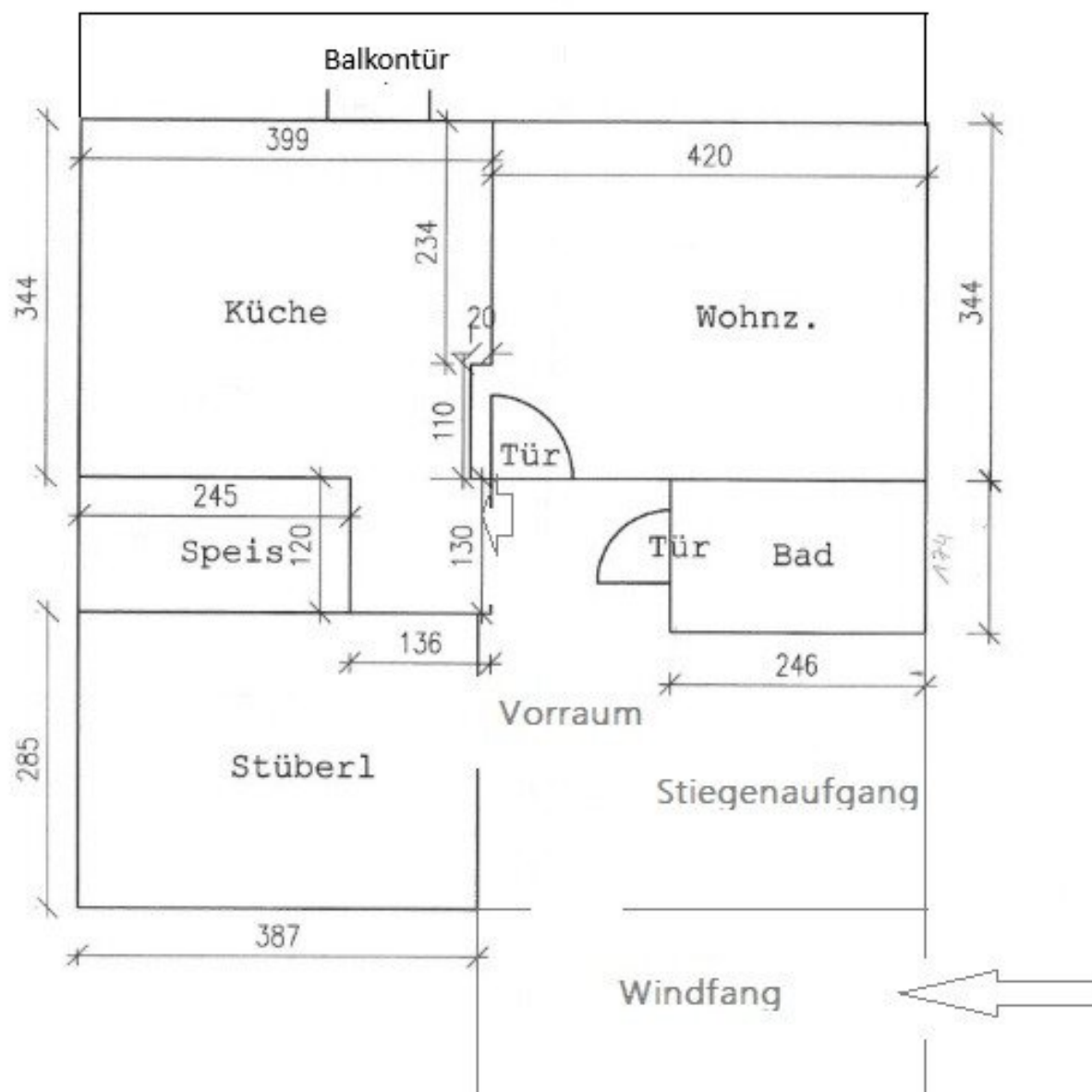


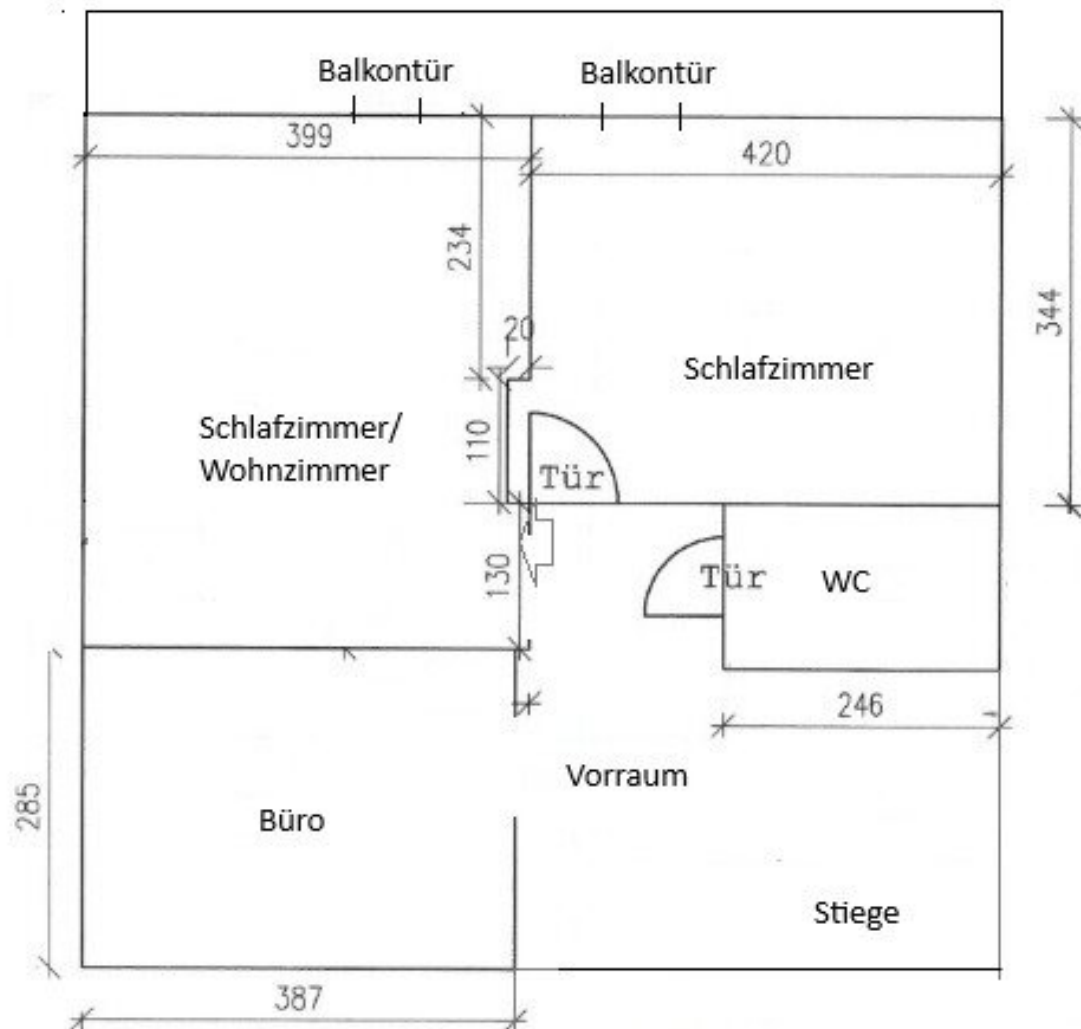




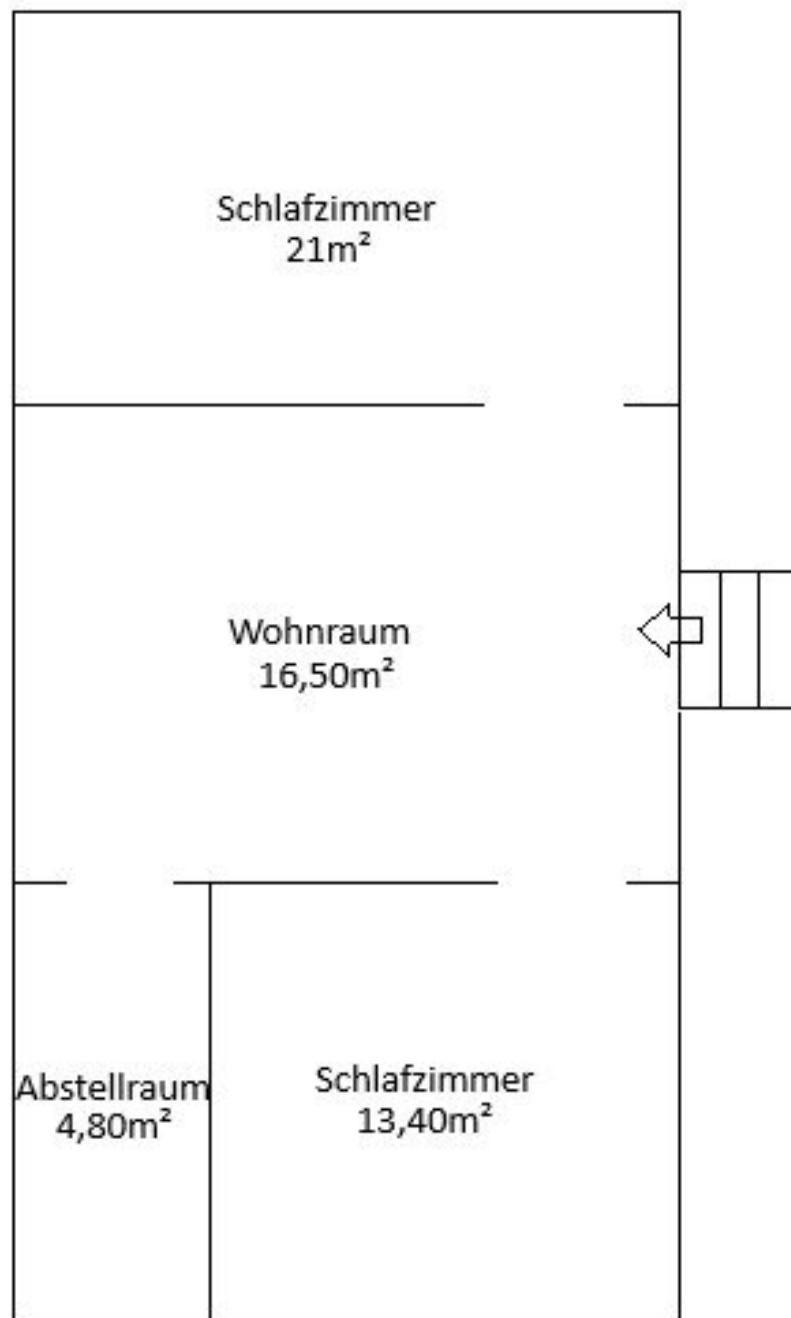








HAUS 2





Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Höflein an der Hohen Wand – ein charmantes Einfamilienhaus, das Ihnen die Möglichkeit bietet, das Leben in einer der schönsten Gegenden Niederösterreichs zu genießen. Mit einem Kaufpreis von nur 279.000,00 € erwartet Sie hier ein wahres Juwel, das sowohl Komfort als auch eine atemberaubende Umgebung bietet.

Dieses besondere Objekt bietet weit mehr als ein klassisches Einfamilienhaus. Mit einem Haupthaus (ca. 120 m² Wohnfläche), einem separaten Nebenhaus (ca. 55 m² Wohnfläche) sowie einer Scheune und einer zusätzlichen Werkstatt in einem weiteren kleinen Gebäude eröffnet sich Ihnen ein außergewöhnliches Nutzungspotenzial.

Ihre Vorteile auf einen Blick:

- ? Ideal für Mehrgenerationenwohnen
- ? Perfekt für Wohnen & Arbeiten unter einem Dach
- ? Attraktiv für Teilvermietung oder Ferienvermietung
- ? Rückzugsort für erwachsene Kinder oder Gäste
- ? Großzügige Nutzflächen für Hobby, Handwerk oder Lager
- ? Scheune mit vielseitigen Ausbaumöglichkeiten
- ? Separate Werkstatt – ideal für Selbstständige oder Kreative

Die clevere Aufteilung schafft maximale Flexibilität: Ob private Rückzugsräume, ein eigenes Büro, Atelier oder zusätzliche Mieteinnahmen – hier passen sich die Gebäude Ihren Lebensplänen an.

Ein Anwesen mit Seltenheitswert – vielseitig, großzügig und voller Potenzial in wundervoller Natur..

Das Haus 1 erstreckt sich über großzügige 120 m² und bietet Ihnen mit 5 Zimmern ausreichend Platz für Ihre Familie und Ihre individuellen Bedürfnisse. Die teilsanierten Räume sind mit hochwertigen Fliesen und Laminat ausgestattet, die nicht nur ansprechend aussehen, sondern auch pflegeleicht sind. Das Haus 2 erstreckt sich über 55m² und kann perfekt als separater Wohnbereich genutzt werden.

Aufteilung

Haus 1 120m² 5 Räume

Erdgeschoß: Vorraum, Küche, Speis, Balkon, Schlafzimmer, Wohnzimmer, Badezimmer

Obergeschoß: Vorraum, Badezimmer, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Abstellraum

Keller mit Garage für 2 Autos: 63m²

Haus 2 55m² 3 Räume

Erdgeschoß: Küche, 2 Zimmer

Keller: 1 Raum

Scheunengebäude 58m², 2 Räume

Hauptraum Scheune: 45m²

Hühnerstall: 13m²

Werkstatt 12m² 1 Raum

Hauptraum: 12m²

Zusätzlich bietet die praktische Garage in Haus 1 zwei Stellplätze und genügend Raum für Ihre Fahrzeuge.

Die Verkehrsanbindung ist durch die Busverbindung optimal, sodass Sie sowohl die umliegenden Städte als auch die Natur ganz unkompliziert erreichen können. In der Nähe befinden sich außerdem eine Schule, ein Kindergarten und eine Bahnstation was das

Wohnumfeld besonders familienfreundlich macht.

Dieses Einfamilienhaus in Höflein an der Hohen Wand ist mehr als nur eine Immobilie – es ist der Ort, an dem Sie Ihre Träume oder Projekte verwirklichen lassen und sie ihre Lebensqualität genießen können. Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin! Ihr neues Zuhause wartet auf Sie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.000m
Apotheke <9.000m
Krankenhaus <9.500m
Klinik <6.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <2.000m
Bäckerei <2.500m
Einkaufszentrum <9.500m

Sonstige

Bank <2.500m
Geldautomat <2.500m
Post <2.500m
Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m
Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap