

**Wohn,- und Arbeitsort an einem Platz mit vielen Extras wie  
Traktor, Anhänger, Werkzeug.....**



**Objektnummer: 5357/286**

**Eine Immobilie von Thomas Rupp Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2042 Grund
<b>Wohnfläche:</b>	122,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	198,00 m <sup>2</sup>
<b>Lagerfläche:</b>	400,00 m <sup>2</sup>
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	37,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>G</b> 263,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>F</b> 3,30
<b>Kaufpreis:</b>	249.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

### Thomas Rupp

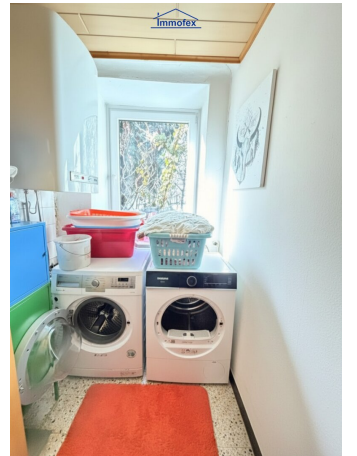
Immofex Thomas Rupp Immobilien  
Stummerberg 46a  
6276 Stummerberg

T 066473388600

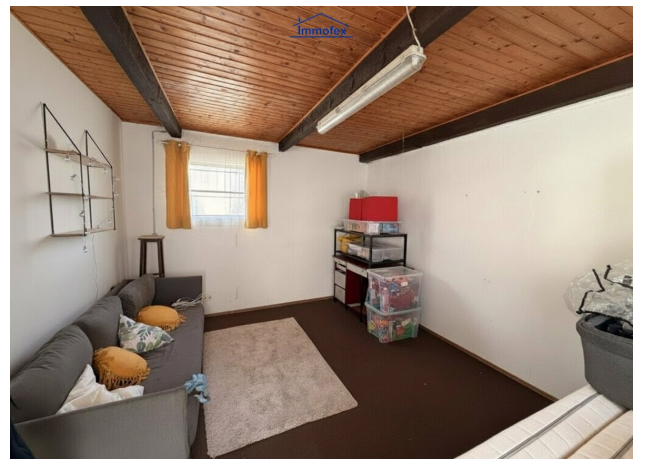
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







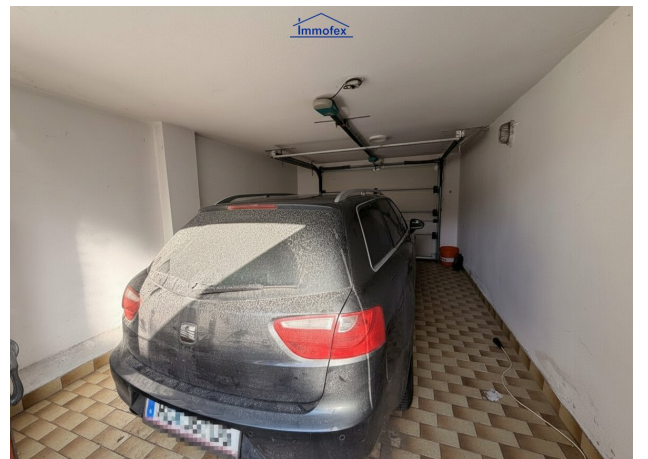




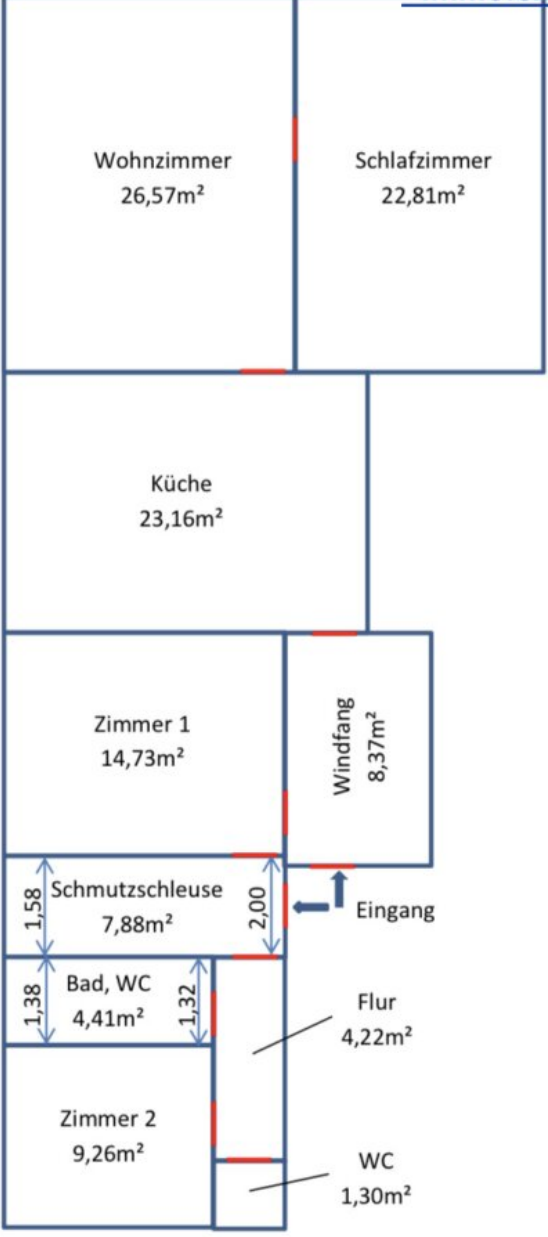








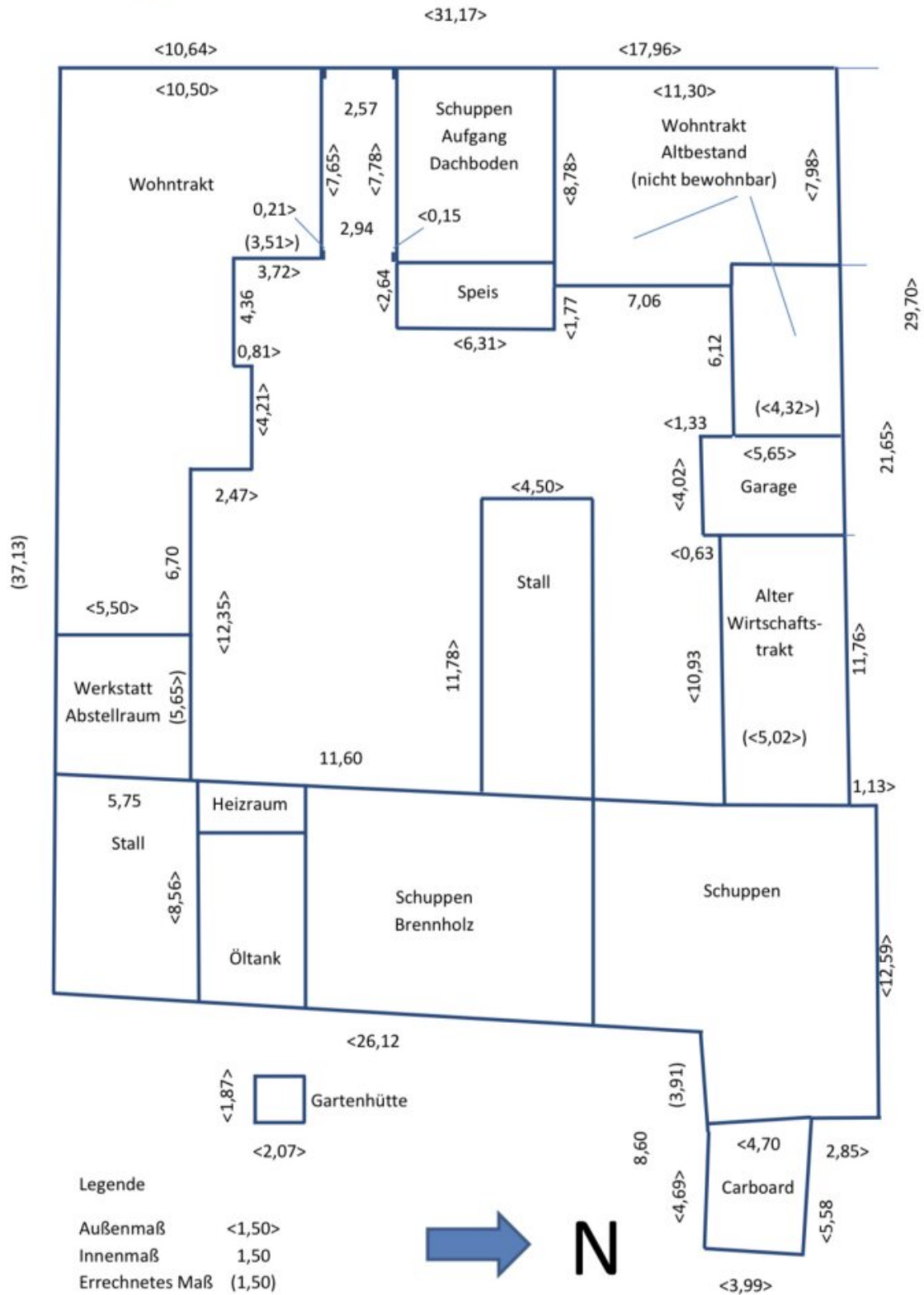




Schlafzimmer	$3,88 \times 5,88 =$	22,81m <sup>2</sup>
Wohnzimmer	$4,55 \times 5,84 =$	26,57m <sup>2</sup>
Küche	$5,69 \times 4,07 =$	23,16m <sup>2</sup>
Zimmer 1	$4,22 \times 3,49 =$	14,73m <sup>2</sup>
Windfang	$2,30 \times 3,64 =$	8,37m <sup>2</sup>
Schmutzschleuse	$4,40 \times 1,79 =$	7,88m <sup>2</sup>
Bad, WC	$3,27 \times 1,35 =$	4,41m <sup>2</sup>
Zimmer 2	$3,25 \times 2,85 =$	9,26m <sup>2</sup>
Flur	$1,18 \times 3,58 =$	4,22m <sup>2</sup>
WC	$1,19 \times 1,09 =$	1,30m <sup>2</sup>
Gesamt		122,71m <sup>2</sup>



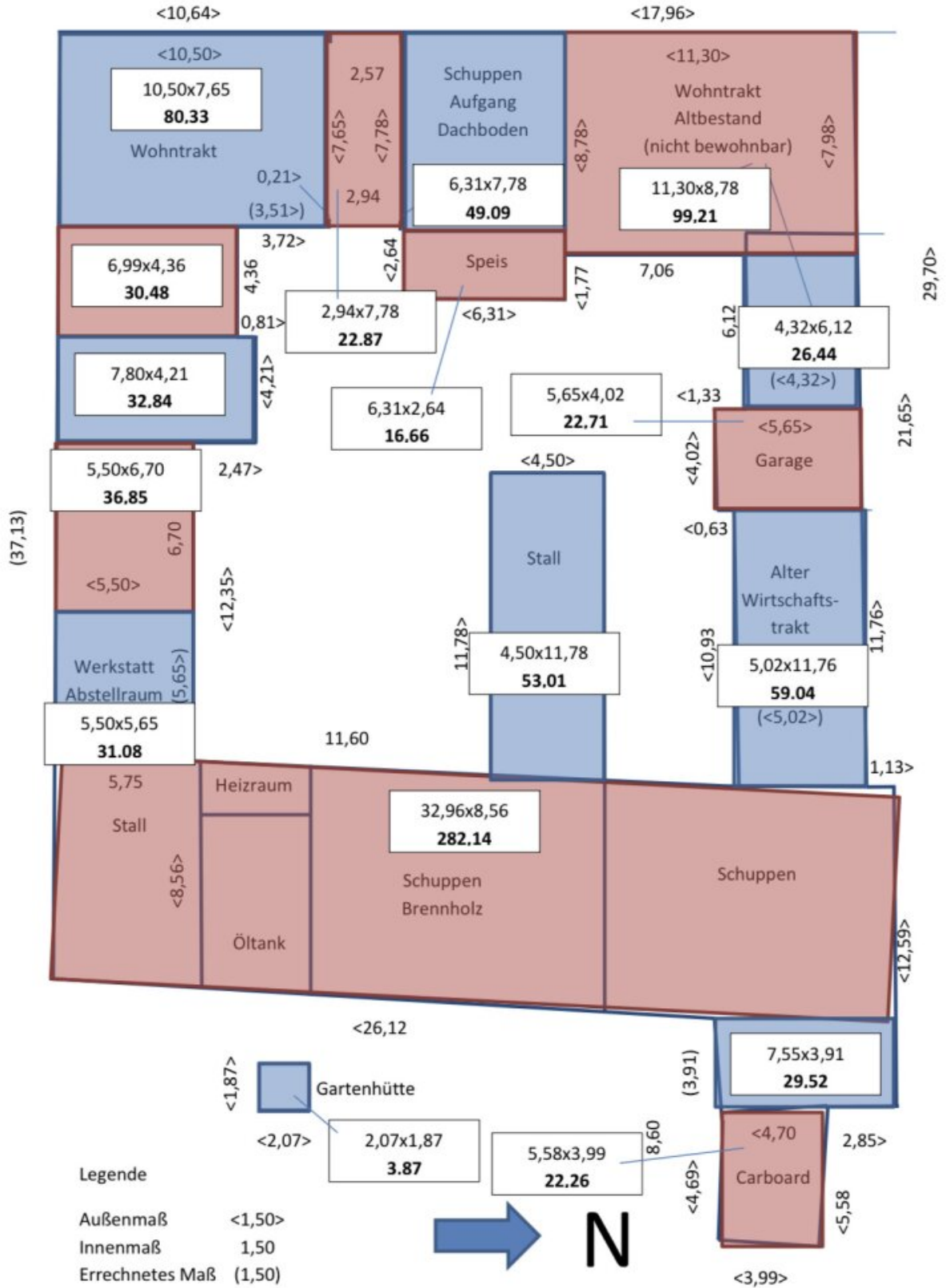
### Skizze Liegenschaft



# Berechnung Gebäudeflächen



<31,17>



## Objektbeschreibung

Du suchst Wohnraum für deine Familie, oder planst mit mehreren Generationen zusammenzuleben? Du hast viele Fahrzeuge, schraubst gerne und liebst feiern? Dir ist wichtig, dass deine vierbeinigen Freunde ein artgerechtes und schönes Zuhause haben? Dann darf ich dich herzlich willkommen heißen hier in Grund, denn hier ist vieles möglich!

Es gibt so viel zu erzählen, ich fange einfach mal an! Meine Grundmauern stehen teils schon sehr, sehr lange, ganz früher war hier auch in der Mitte wohl eine Trennung, die ist jetzt weg. Optisch schaue ich aus wie ein Vierkanter und ich habe 2 Hausnummern. Beim großen Hoftor ist der Eingang, und schon findet man sich im Innenhof wieder, der ebenso groß als auch blickdicht ist. Hier wurden schon viele Feste gefeiert und gesellige Stunden verbracht. Die bleiben in einigen Herzen eine besondere und liebevolle Erinnerung, und bei mir ein gut gehüteter Schatz.

Also weiter gehts in den Wohntrakt. Hier haben meine Bewohner ganz viel Liebe und Harmonie hineingepackt und erleben dürfen.

Es gibt eine sehr große Küche mit einem Essplatz, ein Wohnzimmer und ein Schlafzimmer sind über ein paar Stufen erreichbar. Wer ein Büro, einen Hauswirtschaftsraum.- und ein zusätzliches Zimmer für Gewand (oder etwas anderes) sucht, der wird hier ebenso fündig. Das Badezimmer ist erst 10 Jahre alt, perfekt für maritime Freunde und es hat eine ganz individuelle Besonderheit, die mit dem Waschbecken zu tun hat – lass dich überraschen!

Die Pelletheizung mit einem Tank für ca. 5 Tonnen ist in den letzten Jahren neu dazu gekommen, meine Besitzer haben auch die Kolonnade im Innenhof ausgebessert und wieder hübsch gemacht. Hühner habe ich auch schon mal beherbergt, dafür gibt es einen Stall mit Ausgang nach draußen. Nachdem mein Grund und Boden Bauland Agrar gewidmet ist, dürfen meine Besitzer auch Tieren ein Zuhause schenken.

Aktuell leben 3 Ziegen mit den Bewohnern, die übersiedeln dann aber alle – das wird Schätzungswiese gegen Ende des Jahres sein. Wenn du es ganz besonders eilig hast bei mir einzuziehen, dann werde ich auch nach Absprache ein wenig früher frei für dich sein. Auf den

Fotos ist ein Traktor zu sehen, und weißt du was? Der gehört zu mir dazu und darf mit dem dazugehörigen Anhänger übernommen werden! Du kannst sogar durch den ganzen Hof fahren bis hinten hin zu den Ziegen und den letzten Stallungen. Jede Hausnummer hat ihre eigene Zufahrt.

Im Außenbereich verstecke ich noch eine Garage, unzählige Abstellräume zusammen mit Scheunen, Stallungen, Werkstätten und Stauräume – einfach so viel Platz ist hier überall! Bus, Wohnmobil, Hebebühne..... Ich halte viele Möglichkeiten für dich bereit und bin gespannt auf deine Vorhaben! Man hat mir auch eine Sommerküche verpasst mit einer Dusche und noch weiteren 2 gut nutzbaren zusätzlichen Räumen. Da lässt sich doch was draus machen, was meinst du?

Es gibt da aber auch noch einen anderen Teil, der macht mich ein wenig wehmütig denn er ist wirklich stark beeinträchtigt und kann auch nicht mehr bewohnt werden. Vielleicht hast du eine Idee, was hier hinpassen würde?

Grund gehört zur Gemeinde in Wullersdorf, dort ist auch die Schule und der Kindergarten. Fußläufig von mir in 10 Minuten erreichbar ist ein Heuriger, da ist es manchmal gut, wenn man gar kein Auto braucht, um wieder heim zu kommen! Der Bahnhof ist in 2–3 Autominuten entfernt, einkaufen kann man beim Billa in Guntersdorf, oder eben in Hollabrunn. Für die Tiere gibt es in der Nähe auch ein Hundetraining und eine Hundeauslaufzone. Ihr dürft gespannt sein, denn es gibt sehr viel zu sehen und zu erzählen hier bei mir, wenn ihr mich besichtigen kommt. Ich freue mich, euch kennenzulernen!

Hinweis: Im Exposé können teilweise KI generierte Fotos vorhanden sein. Text Home to feel happy GmbH - Tanja Hengl

## **Home to feel happy Zusatzinformation:**

**Weil SIE mir am Herzen liegen:**

*Für meine Kunden steht ein **Baumeister und Ing. zur Verfügung, der je nach Bedarf bei einer Zweitbesichtigung dazu gebucht werden kann** für Planungsänderungen, Ankaufsexpertisen, Umbauwünsche, Kosteneinschätzung und vieles mehr! Kommt nach einem Termin mit ihm ein Kaufanbot zustande und daraus erfolgt dann ein Kaufvertrag für gegenständliches Objekt, werde ich Ihnen die Honorarnote des Baumeisters anteilig erstatten.*

*Auch bei einem Finanzierungswunsch habe ich kompetente Unterstützung an meiner Seite!  
Ich freue mich, hier umfangreich unterstützen zu dürfen!*

Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, auch am Wochenende bin ich für Sie da,  
nach **frühzeitiger** telefonischer Vereinbarung.

*Die Angaben zum Objekt beruhen auf Informationen von Abgeber oder Dritten ( bspw.  
Behörden/Sachverständigen ), für deren Richtigkeit wir keine Gewähr übernehmen!*

*Es wird auf Doppelmaklertätigkeit hingewiesen, gem. Paragraph 5, MaklerG.*

*Weiters bitten wir um ihr Verständnis, dass wir für die Bearbeitung ihrer Anfrage und  
Inanspruchnahme unserer Dienstleistung ihre persönlichen Daten benötigen. Daher können  
wir nur vollständige schriftliche Anfragen bearbeiten.*

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <3.000m  
Apotheke <7.500m  
Krankenhaus <8.000m  
Klinik <9.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <2.500m  
Kindergarten <2.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <6.500m  
Bäckerei <2.500m

### **Sonstige**

Bank <3.000m  
Geldautomat <3.000m  
Polizei <2.000m  
Post <3.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <1.500m  
Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap