

## Ein Vierkanthof wie aus dem Bilderbuch – liebevoll renoviertes Wohnhaus und traumhafter Innenhof



Innenhof und Hofansichten

**Objektnummer: 95373**

**Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilienreuehand GesmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Resthof
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2000 Stockerau
<b>Wohnfläche:</b>	268,00 m <sup>2</sup>
<b>Lagerfläche:</b>	575,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 149,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 1,76
<b>Kaufpreis:</b>	1.490.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### ?Maximilian Cypris

Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH  
Albert-Schweitzer-Gasse 6  
1140 Wien

T ?+43 1 577 44 34  
H +43 664 915 6444









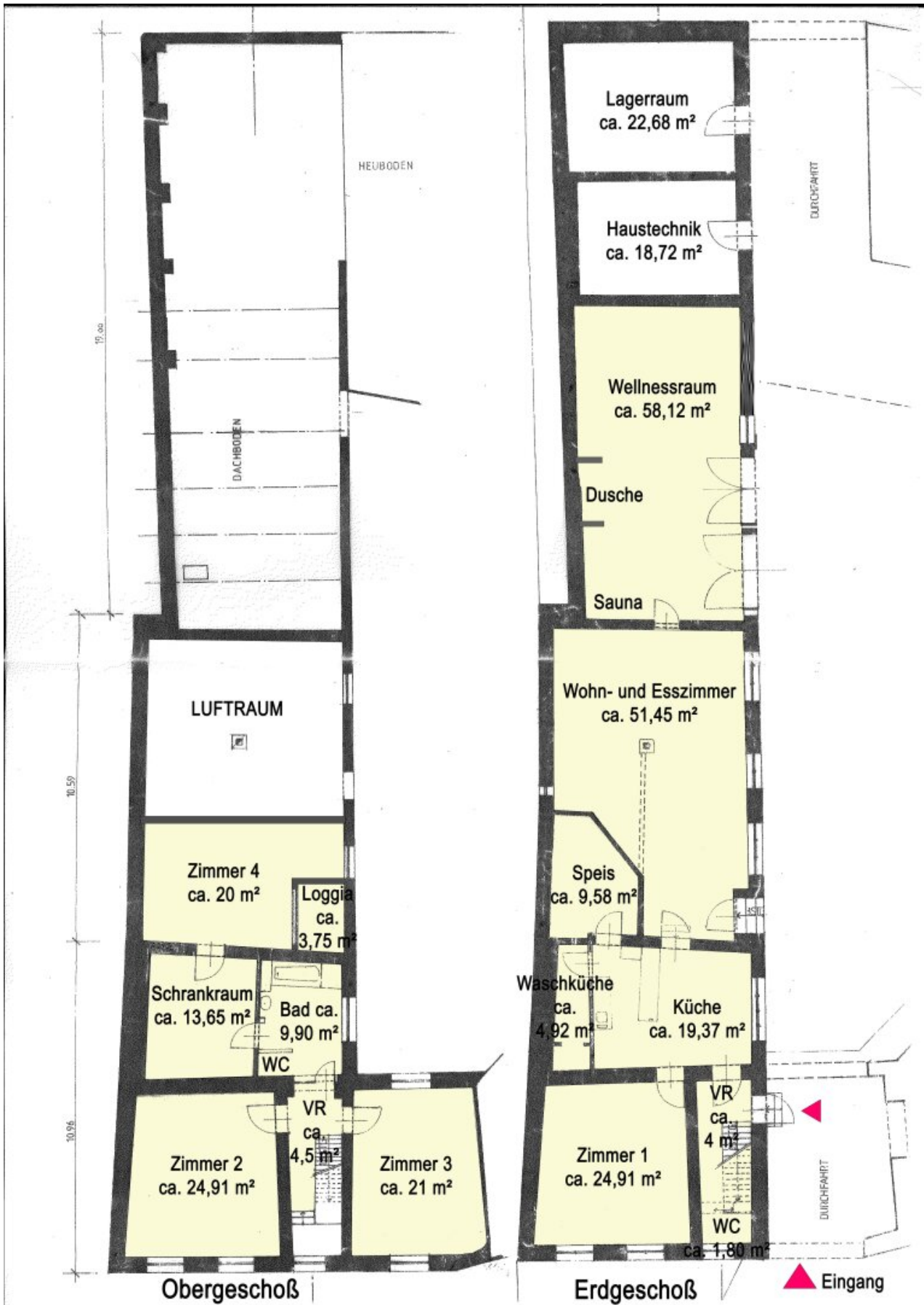


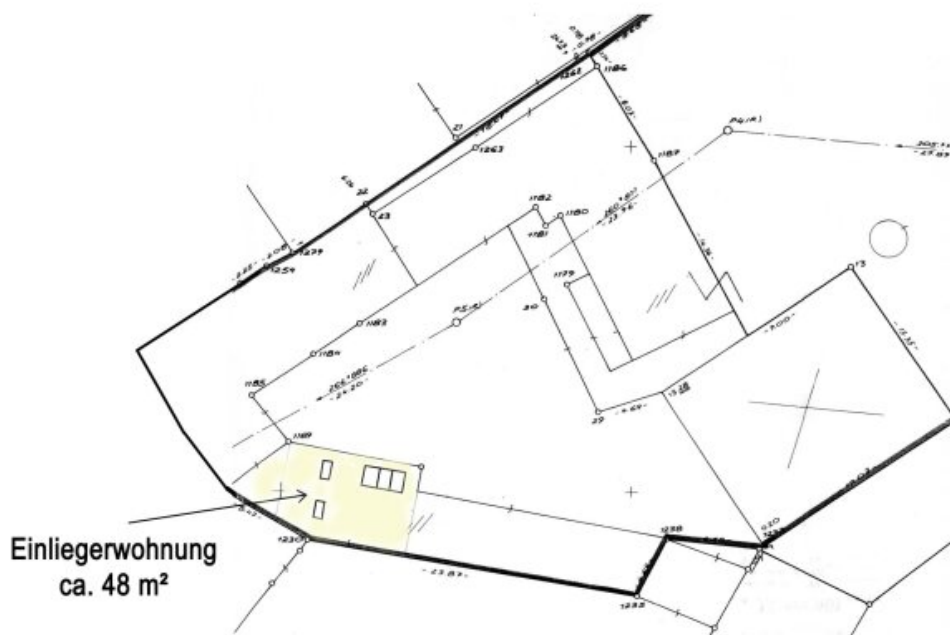
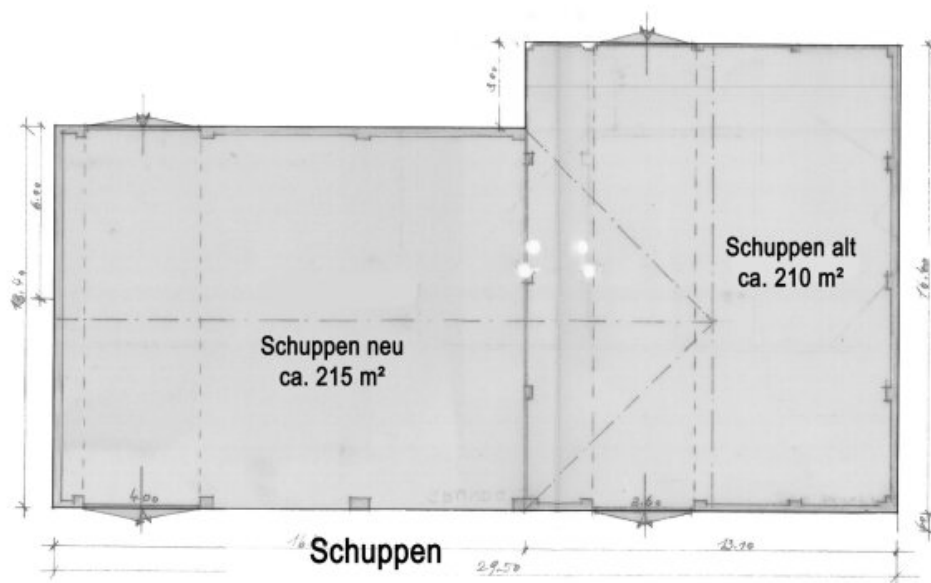
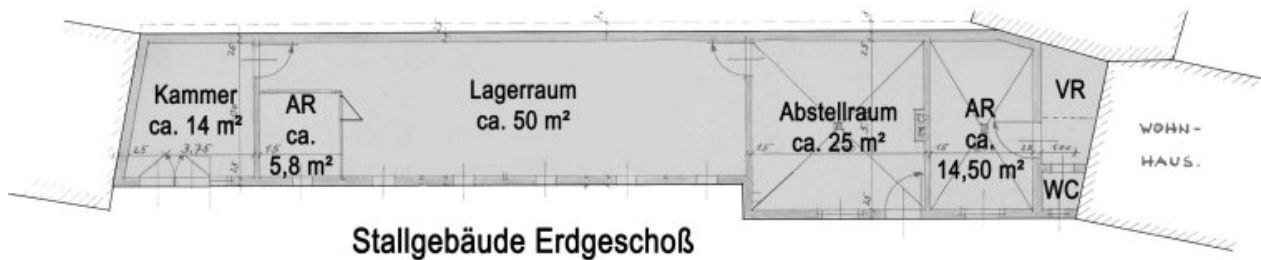












## Objektbeschreibung

Außergewöhnlicher Vierkanthof im Weinviertel – Charme, Raum & vielfältige Möglichkeiten

Eingebettet in die sanfte Landschaft des Weinviertels präsentiert sich dieser liebevoll renovierte Vierkanthof auf ca. 2.088 m<sup>2</sup> als besonderes Refugium für Menschen mit Sinn für das Außergewöhnliche. Traditioneller Charakter, moderner Wohnkomfort und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten vereinen sich hier zu einer einzigartigen Immobilie.

### Das Anwesen

Der geschlossene Hof umfasst ein Wohnhaus, ein ehemaliges Stallgebäude mit Einliegerwohnung, großzügige Stadflächen sowie mehrere Neben- und Lagerräume. Der Außenbereich begeistert mit naturnahem Garten, Obstbäumen, Gemüsebeeten, Feuerstelle und Carport für zwei PKW.

### Innenhof – Ruheoase mit Atmosphäre

Das Herzstück bildet der liebevoll gestaltete, uneinsehbare Innenhof mit Garten, schattiger Laube, Terrassen und automatischer Bewässerung – ein idyllischer Rückzugsort.

### Wohnhaus

Das zweigeschoßige Wohnhaus verbindet historischen Charme mit moderner Ausstattung. Highlights sind die offene Küche mit hochwertigen Geräten, ein beeindruckendes Wohn-/Esszimmer mit ca. 51 m<sup>2</sup> und Galeriehöhe, ein Wellnessbereich (Sauna) sowie mehrere Schlafzimmer, Bad, Schrankraum und Loggia. Beheizung via Pellets (2022) und Kamin.

### Einliegerwohnung

Separat zugängliche Einheit im ehemaligen Stall mit Wohnbereich, Schlafzimmer und Bad – ideal für Gäste oder Mehrgenerationennutzung.

### Stadl mit ca. 425 m<sup>2</sup>

Vielseitig nutzbare Flächen mit Lagerräumen, Weinkeller sowie Potenzial für Atelier, Werkstatt oder Fahrzeugunterbringung.

### Lage

Ruhige, naturnahe Lage in Oberolberndorf (Sierndorf) mit guter Infrastruktur und schneller Anbindung nach Wien.

Ideal für

Großfamilien, Mehrgenerationenwohnen, Selbstständige, Kreative oder alle, die Wohnen, Arbeiten und Natur verbinden möchten.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <2.000m

Apotheke <4.500m

Krankenhaus <4.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <2.500m

Kindergarten <2.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.500m

Bäckerei <2.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <2.500m

Bank <2.500m

Post <2.500m

Polizei <4.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap