

**Grosszügiges Haus 30 min von Wien !! Ehemalige  
Dorfschule Sanierungsbedürftig !**



**Objektnummer: 2254/44**

**Eine Immobilie von Luise Hardegg Immobilien e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2003 Haselbach
<b>Zustand:</b>	Baufaellig
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	317,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	10
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>F</b> 210,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,46
<b>Kaufpreis:</b>	235.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	46,70 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Luise Hardegg

Luise Hardegg Immobilien e.U.  
Fillgradergasse 12-14  
1060 Wien

T 06645395060

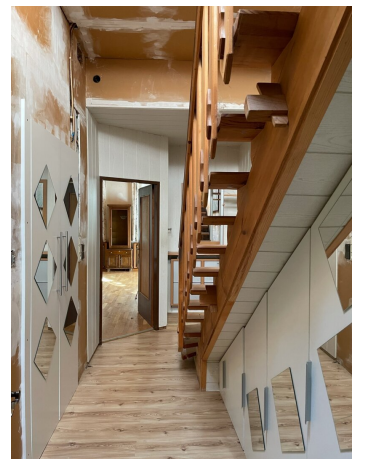
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

Verfügung.













# L H I

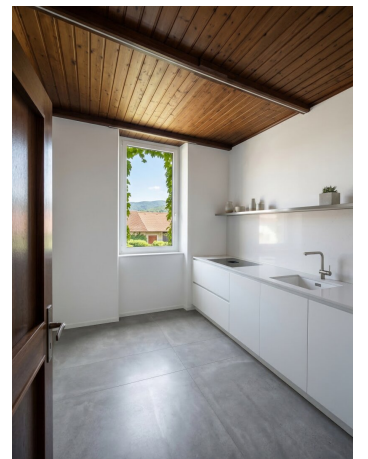
---

L U I S E H A R D E G G  
I M M O B I L I E N

## Hinweis:

Die nachfolgenden Visualisierungen entsprechen nicht dem derzeitigen Zustand der Immobilie. Sie sollen als Inspiration dienen und aufzeigen, welches Potenzial in diesem Objekt nach einer Sanierung steckt.





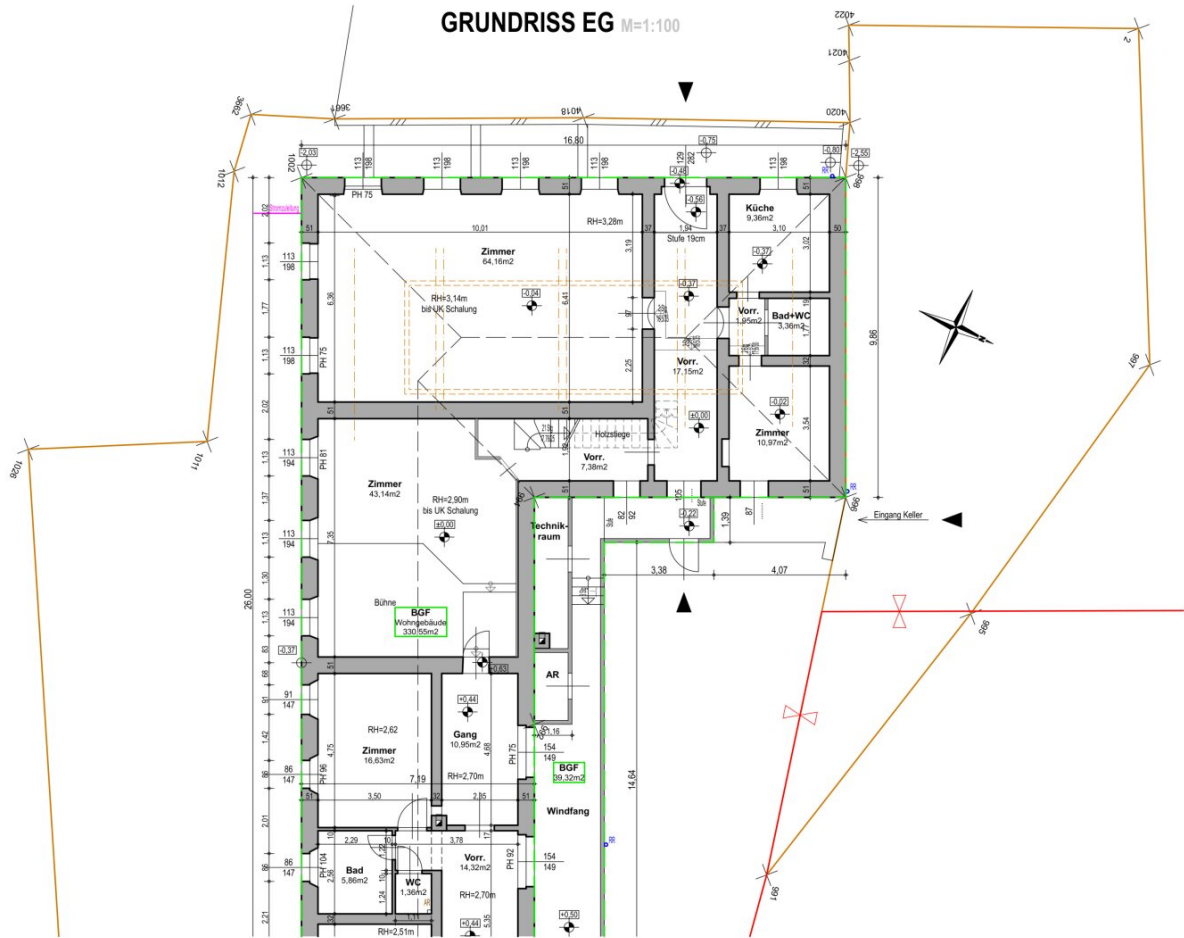








# GRUNDRISS EG M=1:100





# Objektbeschreibung

## Beschreibung

Dieses ehemalige Dorfschulgebäude ist wirklich ein besonderer Schatz, besonders für Bastler und kreative Köpfe. Es wurde im Jahr 1877 erbaut und liegt im malerischen Weinviertel in Niederösterreich, nur etwa 25 Autominuten von Wien entfernt. Beim Betreten des Gebäudes fühlt man sich auf berührende Weise in die Vergangenheit versetzt – ein echtes Highlight für alle, die Geschichte und Charme schätzen.

Obwohl es Sanierungsbedarf gibt, bietet dieses Bauwerk ein riesiges Potenzial für Handwerksbegeisterte, die es selbst gestalten und herrichten möchten. Es eignet sich perfekt als Schulungszentrum, Büro, Zimmervermietung oder sogar für den Umbau in schöne Wohnungen. Auch eine Großfamilie oder eine Gruppe von Freunden, die das Landleben gemeinsam genießen wollen, könnten hier ihr neues Zuhause finden.

Gerne können Sie einen Besichtigungstermin vereinbaren – gern auch am Wochenende. So können Sie sich persönlich von diesem historischen Gebäude und seinem Potenzial überzeugen. Ich stehe Ihnen jederzeit für weitere Fragen zur Verfügung!

## Lage

30 min von Wien.

## Sonstige Angaben

Hinweis:

Der Interessent nimmt zur Kenntnis, dass die Luise Hardegg e.U. kraft bestehenden Geschäftsgebrauchs als Doppelmakler tätig ist und mit dem Abgeber in einem familiären und wirtschaftlichen Naheverhältnis steht.

Courtagepassus:

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Zwischenverkauf bleibt vorbehalten. Alle Nebenkosten, z. B. Grunderwerbssteuer, Notar- und Gerichtskosten sind vom Käufer zu tragen. Wir stehen Ihnen mit weiteren Informationen zum Objekt und zum Eigentümer zur Verfügung. Die Besichtigung kann nach Vereinbarung mit unserem Mitarbeiter/Beauftragten erfolgen. Der Maklervertrag mit uns kommt durch schriftliche Vereinbarung oder durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit zustande. Sollte das von uns nachgewiesene Objekt bereits bekannt sein, teilen Sie uns dieses bitte unverzüglich mit. Die Courtage in Höhe von 3

% des Kaufpreises zzgl. 20% Umsatzsteuer ist vom Käufer an die Luise Hardegg e.U. zu zahlen.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://luise-hardegg-brammertz.service.immo/registrieren/de) - <https://luise-hardegg-brammertz.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <3.000m  
Apotheke <7.000m  
Krankenhaus <8.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <3.500m  
Kindergarten <2.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.500m  
Bäckerei <2.500m

#### **Sonstige**

Bank <2.500m  
Geldautomat <2.500m  
Post <2.500m  
Polizei <7.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <7.500m  
Bahnhof <7.000m  
Flughafen <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap