

**Weinviertler Bauernhaus in Ruhelage – rund 1.900 m<sup>2</sup>  
Grundstück mit viel Gestaltungsspielraum**



Front - Ansicht

**Objektnummer: 6547/4225**

**Eine Immobilie von CPS Immobilien Sezgin e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Bauernhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2153 Stronsdorf
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenovierungsbed
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	200,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	279.999,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	250,41 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Marcel Pisa**

TRUE Immobilien GmbH & Co KG  
Freiheitssiedlung Block I 23a  
2285 Leopoldsdorf im Marchfeld

H +43 664 506 94 20

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













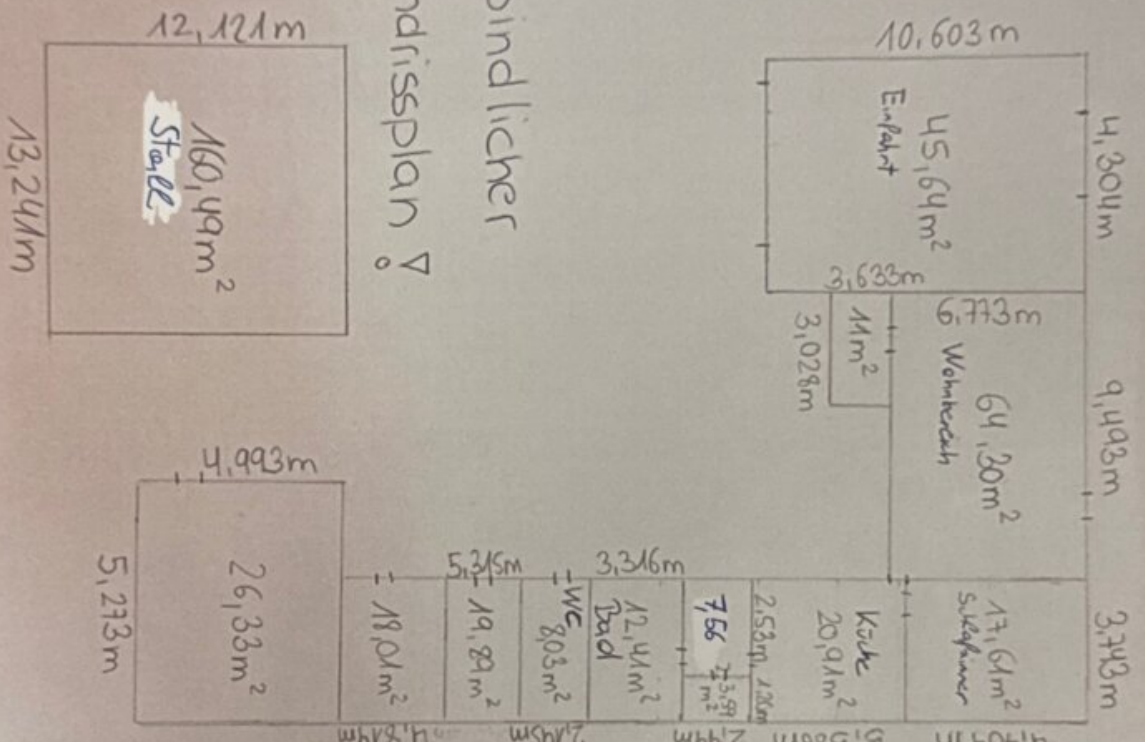








# Unverbindlicher Grundrissplan ?



Nebengebäude

Abstellraum

12,121 m  
13,241 m  
160,49 m<sup>2</sup>

## Objektbeschreibung

**Sie sind auf der Suche nach der perfekten Kombination aus ländlicher Idylle und individuellem Gestaltungsfreiraum? Dann haben wir das perfekte Projekt für Sie!**

### Die Kurzinformation für eilige Leser:

- **rund 1901 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche:** Viel Platz für Gartenbau, Tierhaltung oder Freizeitgestaltung
- **Nutzfläche von rund 200 m<sup>2</sup>:** Wohngebäude & Nebengebäude
- **Bauernhaus:** Vorzimmer, Küche, Schlafzimmer, Abstellraum, Badezimmer mit Badewanne
- **Ruhelage:** Typische, entspannte Dorfatmosphäre im Weinviertel
- **Beheizung :** Festbrennofen
- **PKW-Stellplätze:** Ausreichend Platz im Innenhof und Parkplätze vor dem Haus
- **Energieausweis wird nachgereicht**
- [Video](#) im Anhang

### Die ausführliche Beschreibung:

Besagtes Objekt teilt sich in das Haupthaus (**Bauernhaus**) sowie diverse Nebengebäude, die das Potenzial für Hobby, Handwerk oder Lagerfläche bieten. Über das Einfahrtstor gelangen Sie in den geschützten Innenhof. Im Haupthaus stehen Ihnen mehrere Zimmer zur Verfügung, die darauf warten, durch eine umfassende **Renovierung** zu neuem Leben erweckt zu werden.

Die Nebengebäude bieten zusätzlichen Raum für individuelle Projekte – ob als Atelier, Werkstatt oder zur Tierhaltung. Das Highlight ist das weitläufige Grundstück mit **rund 1.903 m<sup>2</sup>**, welches Gartenliebhabern und Selbstversorgern alle Möglichkeiten offenlässt. Hier können Sie Ihre Träume vom Leben auf dem Land verwirklichen.

Abgerundet wird dieses Angebot durch die absolute Ruhelage in der Marktgemeinde Stronsdorf, die Erholung vom Alltagsstress garantiert.

Beheizung und Warmwasseraufbereitung: Die Beheizung erfolgt derzeit rustikal und unabhängig mittels eines **Festbrennstoffofens**, welcher mit Holz oder Kohle befeuert wird.

**Energieausweis wird nachgereicht.**

**Infrastruktur:**

**Kindergarten**

- Kindergarten Stronsdorf

? Stronsdorf 266, 2153 Stronsdorf

? Das ist der zuständige **NÖ Landeskindergarten für die Gemeinde**. Kinder können dort normalerweise ab etwa **3 Jahren (teilweise ab 2,5)** betreut werden.

**Nahversorger / Lebensmittel**

- Nah & Frisch

? Stronsdorf 16, 2153 Stronsdorf

? Kleiner Supermarkt im Ort, typischer **Nahversorger für Lebensmittel, Brot, Getränke usw.**

## Schule direkt im Ort

- Volksschule
- ? Oberschoderlee 64
- ? Volksschule für die ersten 4 Schuljahre.

## ? Entfernung grob:

- Kindergarten: ca. **3–4 km / 4–5 Minuten mit dem Auto**
- Nahversorger: ca. **3 km / 4 Minuten**

## Verkehrsanbindungen:

### ? Auto (wichtigster Faktor dort)

Mit dem Auto bist du relativ schnell in größeren Orten:

- **Laa an der Thaya:** ca. 10–12 Min
- **Mistelbach:** ca. 25 Min
- **Wien Stadtgrenze:** etwa **45–60 Min** je nach Verkehr

### ? Öffentliche Verkehrsmittel

Es gibt **Regionalbusse über den Verkehrsverbund Ost-Region (VOR)**.

Eine wichtige Linie ist zum Beispiel:

- **Buslinie 592**
  - hält u. a. bei **Oberschoderlee Volksschule**
  - verbindet Orte wie **Stronsdorf, Großharras und Zwingendorf**

Zusätzlich gibt es Verbindungen Richtung **Laa an der Thaya** oder **Unterstinkenbrunn**, von wo man weiter kommt.

**Wichtig: Unter bestimmten Voraussetzungen (Anmeldung als Hauptwohnsitz, dringendes Wohnbedürfnis), kommen Sie jetzt in den Genuss der Gebührenbefreiung von der Grundbucheintragungsgebühr (1,1%) und der Eintragungsgebühr des Pfandrechts (1,2%)!**

**SIE SIND NOCH UNSCHLÜSSIG, OB IHRE FINANZIERUNG GESICHERT IST? Ihre Hausbank benötigt im Normalfall 4-6 Wochen, um Ihnen mitzuteilen, ob Ihr Kredit bewilligt wird, oder nicht. Unser Finanzierungspartner sagt Ihnen nicht nur anhand Ihrer Unterlagen in kürzester Zeit, ob die Finanzierung klappen wird, er sorgt auch für den besten und günstigsten Wohnkredit, da er Zugang zu den besten Angeboten aller relevanten Banken hat. Last but not least: Unser Finanzberater kostet Sie nichts, denn er bekommt seine Provision von der finanzierenden Bank!**

**Gemäß § 5 Maklergesetz weisen wir darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind, d.h. wir bedienen sowohl die Abgeber- als auch Käuferseite. Wir weisen darauf hin, dass zur Seite des Abgebers ein wirtschaftliches Naheverhältnis besteht!**

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <3.000m

Apotheke <3.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <3.000m

Kindergarten <3.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <3.000m

Bäckerei <3.500m

Einkaufszentrum <10.000m

**Sonstige**

Geldautomat <3.000m

Bank <3.000m

Polizei <9.000m

Post <4.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap