

**Historisches Massivhaus mit Hofanlage | 170 m² +
Ausbaupotenzial bis 340 m² | Wachau-Nähe, Trandorf NÖ**



Objektnummer: 7984/247

Eine Immobilie von Mayrhofer GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3622 Trandorf
Kaufpreis:	149.500,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Maximilian Mayrhofer

Maximilian Mayrhofer Immobilien
Hübnersiedlung 4
3291 Gaming

T +43 664 515 59 85

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





Maximilian Mayrhofer
— IMMOBILIEN —

VERMITTLUNG
FINANZIERUNG
BEWERTUNG

 www.maximilian-mayrhofer.at
 +43 664 51 55 985
 info@maximilian-mayrhofer.at







Objektbeschreibung

Trandorf, Niederösterreich. Ortskernlage. Rund 100 km von Wien, wenige Minuten zur Wachau (Spitz), 20 Minuten nach Krems.

Ein historisches Massivhaus mit bis zu 70 cm starken Außenmauern, mehreren Nebengebäuden, zwei Stallungen, zwei Scheunen und einem Innenhof mit eigenem Ausbaupotenzial – auf einem Grundstück von ca. 930 m². Generalsanierungsbedürftig. Kaufpreis entsprechend.

Wer den Wert gewachsener Bausubstanz kennt, erkennt hier sofort: Das Fundament stimmt. Der Rest ist Gestaltungssache.

Das Objekt im Überblick:

- Hauptgebäude: ca. 170 m² Wohnfläche, Erdgeschoss vollständig nutzbar
- Dachgeschoss: ca. 170 m² Ausbaureserve, Fensteröffnungen bereits vorhanden
- Sommerküche mit historischem Kamin im Untergeschoss – erhaltenswert
- Zwei Stallungen je über 100 m² – eine davon teilweise bereits saniert
- Zwei Scheunen mit umfangreichem Nutzungs- und Ausbaupotenzial
- Innenhofgebäude: grundsätzlich als separates Kleinwohnhaus oder Gästehaus umbaubar
- Zweites Wohnhaus am Grundstück: grundsätzlich genehmigungsfähig (behördliche Prüfung erforderlich)
- Ölheizung erneuert (ca. 10 Jahre), übrige Gewerke altersgemäß zu bewerten

Mögliche Nutzungsszenarien:

- Privates Wohnprojekt mit großzügigem Platzangebot und Eigenleistungspotenzial
- Mehrgenerationenhaus mit separaten Wohneinheiten
- Touristische Nutzung: B&B, Ferienhaus, Gästehaus in Wachau-Nähe
- Landwirtschaftliche Nutzung, Tierhaltung, Werkstatt oder Lagerbetrieb
- Projektentwicklung mit Wertsteigerungsstrategie

Die Lage:

Die Wachau – UNESCO-Welterbe, eine der meistbesuchten Tourismusregionen Österreichs – liegt in wenigen Fahrminuten. Krems als Versorgungszentrum in ca. 20 Minuten erreichbar. Wien in rund 100 km. Die unmittelbare Umgebung: Donaunähe, Wälder, Kiefernlandschaft, Skigebiet in kurzer Fahrdistanz – eine Kombination, die für Ferienvermietung und Naturtourismus strukturell attraktiv ist.

Objekte dieser Größenordnung und Substanz in dieser Lage sind am Markt nicht reproduzierbar.

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.

Maximilian Mayrhofer - Ihr Immobilienpartner mit Handschlagqualität!

www.maximilian-mayrhofer.at | info@maximilian-mayrhofer.at | Mayrhofer GmbH (FN597782t)

Unverbindliches, freibleibendes Angebot. Angaben basieren auf Informationen des Abgebers und erfolgen ohne Gewähr. Irrtümer, Druckfehler und Änderungen vorbehalten. Provision ausschließlich im Erfolgsfall.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <3.500m

Apotheke <7.500m

Kinder & Schulen

Schule <6.500m

Kindergarten <3.500m

Nahversorgung

Supermarkt <6.500m

Bäckerei <8.000m

Einkaufszentrum <10.000m

Sonstige

Bank <6.500m

Geldautomat <6.500m

Post <3.500m

Polizei <8.000m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <7.500m

Flughafen <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap