

## Ihr Landwirtschaftsjuwel: Gepflegt und mit Reitplatz



Ansicht Drohne 3

**Objektnummer: 1651\_4588**

**Eine Immobilie von RE/MAX Innova in Braunau**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Bauernhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4906 Eberschwang
<b>Baujahr:</b>	ca. 1600
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	212,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	588,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	7
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	4
<b>Keller:</b>	37,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 108,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,34
<b>Kaufpreis:</b>	598.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.60 %

## Ihr Ansprechpartner



**Philipp Schrattenecker**

RE/MAX Innova in Braunau  
Stadtplatz 27  
5280 Braunau am Inn







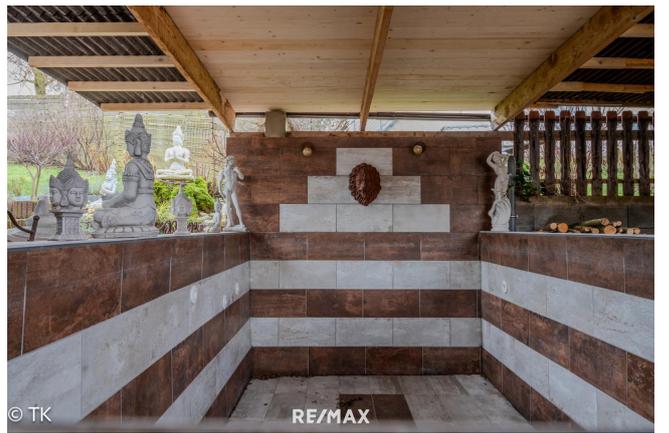
© TK

RE/MAX



© TK

RE/MAX



© TK

RE/MAX



© TK

RE/MAX



© TK

RE/MAX



© TK

RE/MAX





## Objektbeschreibung

Diese Immobilie bietet Ihnen zahlreiche Möglichkeiten, sich den Traum von einer eigenen Landwirtschaft zu erfüllen oder einfach das ländliche Leben in vollen Zügen zu genießen. Ursprünglich um ca. 1600 aus Eichenholz errichtet, wurden das Wohnhaus und die Nebengebäude in den letzten Jahren mit viel Liebe zum Detail saniert, erneuert und aufgewertet. Die Beheizung der Liegenschaft erfolgt zentral über einen Feststoffofen. Ein Kanalanschluss ist vorhanden, und die Fassade wurde teilweise gedämmt. Zudem ist eine Solaranlage installiert. Die Wärmeverteilung erfolgt teils über eine Fußbodenheizung und teils über Radiatoren. Im Wohnzimmer sorgt ein zusätzlicher Ofen für ein besonderes Wohlbefinden. Ein besonderes Highlight ist der Wasserbezug: Als Mitglied der Wassergenossenschaft können Sie unbegrenzt Wasser aus einer eigenen Quelle beziehen – und das zu einer Jahrespauschale von nur EUR 150,-. Im Wohnhaus befindet sich eine Einliegerwohnung mit separatem Eingang und eigenem Parkplatz. Diese ist aktuell für eine Pauschaliete von EUR 490,- pro Monat vermietet. Der bestehende Mietvertrag kann auf Wunsch übernommen werden. Der Dachboden des Wohnhauses bietet zusätzliches Ausbaupotenzial. Von der Gesamtfläche des Grundstücks sind ca. 1.800 m<sup>2</sup> als Bauland (Dorfgebiet) gewidmet. Die restliche Fläche ist als Grünland bzw. als Fläche für Reitsportanlagen ausgewiesen, weshalb der Erwerb der Liegenschaft einer Genehmigung durch die Grundverkehrsbehörde bedarf. Weitere Sanierungsmaßnahmen der letzten Jahre umfassen: Austausch der Fenster (ca. 2008), laufende Erneuerung der elektrischen Leitungen, Erneuerung der Wasserleitungen und der Wasserpumpe für die Quelle (2024). Im Außenbereich befindet sich ein Pool, der mit einer Wärmepumpe beheizt werden kann. Ein Gartenhäuschen lädt zu gemütlichen Stunden im Freien ein. Für Ihre Fahrzeuge stehen zahlreiche Abstellplätze zur Verfügung. Auf dem gegenüberliegenden Grundstück befinden sich eine Doppelgarage und ein geschlossenes Carport mit Platz für bis zu drei Fahrzeuge. Die landwirtschaftlichen Gebäude sind ebenfalls in ausgezeichnetem Zustand: 2010 wurde ein Reitplatz errichtet. 2013 erfolgte die Erneuerung des Heuschobers und seines Dachstuhls. 2021 wurde ein neuer Maschinenunterstand gebaut. Die Nebengebäude verfügen über Strom- und Wasseranschlüsse. Die gesamte Liegenschaft ist eingezäunt. Südlich des Reitplatzes befinden sich zusätzliche kleine Stallungen, die derzeit für die Unterbringung von Schafen genutzt werden. Wir weisen auf Ihre 14-tägige Rücktrittsfrist (nach § 11 FAGG ) hin. Damit Ihre Rechte gewahrt werden, beantworten wir nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Handy, E-Mail). Wir werden gerne vor Ablauf der 14-tägigen Rücktrittsfrist für Sie tätig, wenn Sie uns gesetzeskonform (FAGG) und ausdrücklich (am besten per E-Mail) auffordern. Wenn Kaufvertrag/ Mietvertrag nicht zustande kommen, ist unsere Tätigkeit für Sie völlig kostenfrei. Wir möchten an dieser Stelle auf unsere Doppelmaklertätigkeit hinweisen. Neuer Job, neue Perspektiven: Jetzt als Immobilienmakler/in durchstarten! Werden Sie Teil unseres Teams – jetzt bewerben unter [kariere@remax-innova.at](mailto:kariere@remax-innova.at). Weitere Infos in unseren News: <https://www.remax.at/de/ib/remax-innova-braunau-inn/news/wir-suchen-sie-16641>

ben g  
emäß  
geset

zliche  
m Erf  
order  
nis:  
1  
0  
8  
.  
0  
k

K  
l  
a  
s  
s  
e

F1  
a.  
k3  
t4  
o  
r

K  
l  
a  
s  
s  
e  
F  
a  
k  
t

o  
r