

## Großer Vierkanthof in St. Valentin



**Objektnummer: 960/69515**

**Eine Immobilie von s REAL Immobilienvermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Bauernhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3350 St. Valentin
<b>Kaufpreis:</b>	390.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Johannes Wiesinger**

s REAL - Haag  
Bahnhofstraße 44/2. Stock  
3350 Haag, Niederösterreich

T +43 (0)5 0100 - 26256

H +43 664 8170645

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



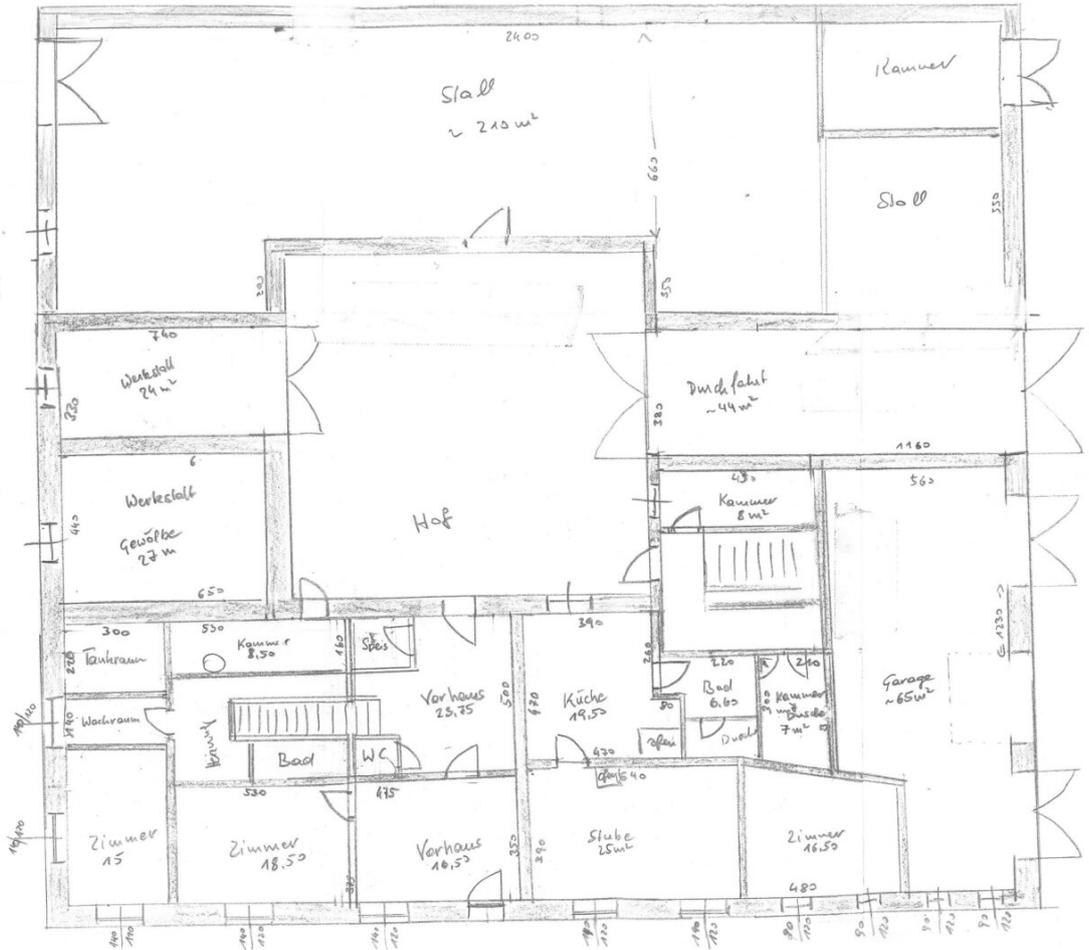


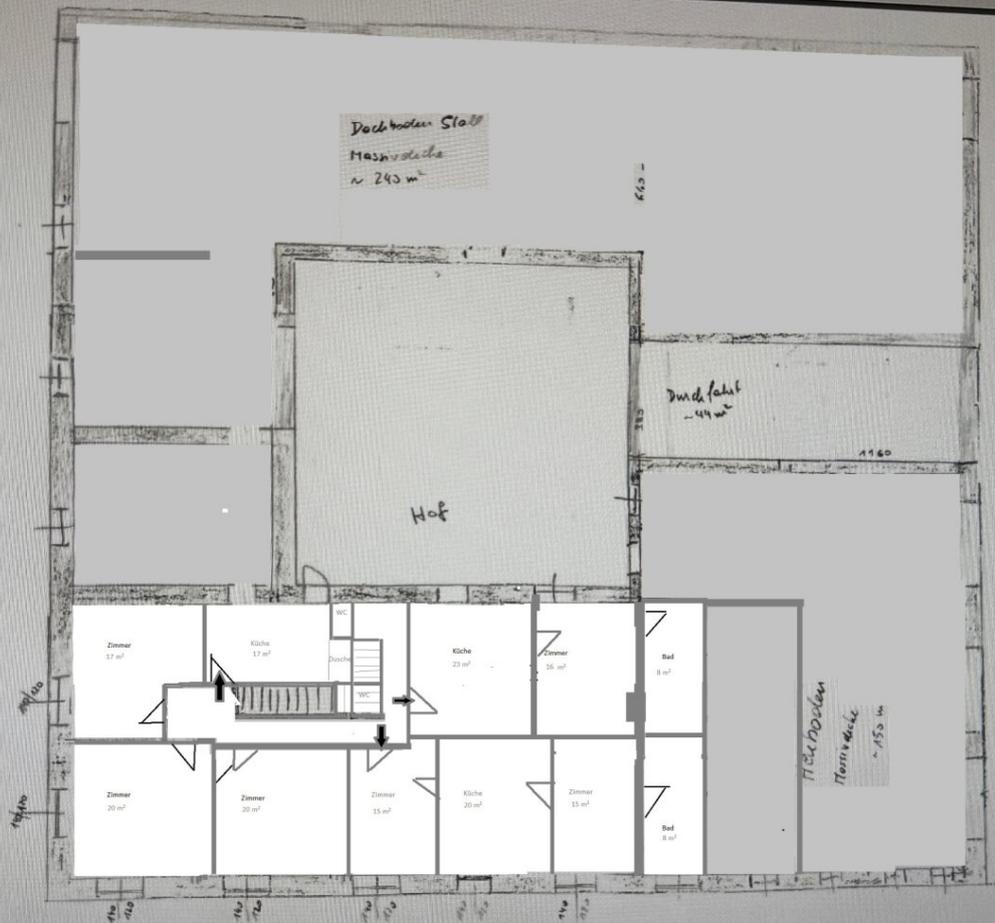






56





835/1  
**S REAL**  
Immobilien

838/2

839

842

842

Hausparzelle Vorschlag  
Minimalvariante 3.900 m<sup>2</sup>



# Bauernhof und Feldstück

**REAL** Österreich ATLAS  
Immobilien



Quellen: Land Niederösterreich, BEV, GIP.at  
© Land Niederösterreich: Kein Anspruch auf Richtigkeit und Vollständigkeit!

Verwendungszweck:

Druckdatum: 10.10.2024

## Objektbeschreibung

Der Bauernhof befindet sich nahezu in Alleinlage zwischen St. Valentin und Stadt Haag. Da der Wohntrakt südseitig ausgerichtet ist und eine schöne Aussicht auf die umliegenden Wiesen und Felder bietet, ist der einzige benachbarte Bauernhof an der nördlichen Seite kaum wahrnehmbar. Obwohl sich der Hof abseits der Hauptverkehrswege in einer ruhigen und sonnigen Lage befindet, sind die Verkehrsanbindungen sehr gut.

Entfernungen nach:

- Stadt Haag ca. 3 km
- St. Valentin ca. 6 km
- Nächste Autobahnauffahrt (Haag) ca. 5,5 km
- Steyr 17 km
- Linz ca. 30 Minuten

Der südseitige Wohntrakt wurde fast zur Gänze als Wohnfläche ausgebaut und bietet folgende Raumaufteilung:

Erdgeschoß:

- Großes unterteiltes Vorhaus / Garderobe (gesamt ca. 40 m<sup>2</sup>)
- Rechts vom Vorhaus gelangt man in die Stube, Küche, Extrazimmer und altes Bad (gesamt ca. 70 m<sup>2</sup>)
- Links befindet sich eine Kleinwohnung mit Wohnküche, Schlafzimmer und Bad/WC (gesamt ca. 35 m<sup>2</sup>)
- Waschraum, Heizraum und Tankraum, Speisekammer und WC

Obergeschoß:

- 60 m<sup>2</sup> Wohnung mit Küche, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Bad
- 45 m<sup>2</sup> Wohnung mit Wohnküche, Schlafzimmer, Bad
- 4 weitere beheizte Zimmer mit insgesamt ca. 70 m<sup>2</sup>
- 2 WC, Dachbodentreppe

Alle ausgebauten Wohnräume weisen eine gute Raumhöhe aus und werden mit einer Öl-Zentralheizung beheizt.

Ausgebaute und beheizte Wohnfläche: ca. 280 m<sup>2</sup> (ohne Vorhäuser, und Technikräume)

Derzeit sind einige Wohnungen noch vermietet. Der Bauernhof kann aber Ende Mai bestandsfrei (ohne Mieter) übergeben werden.

Weitere Nebenflächen im Bauernhof:

Erdgeschoß:

- Werkstatt (Gewölbe) ca. 30 m<sup>2</sup>
- Lager 25 m<sup>2</sup>
- Ehemaliger Stall ca. 210 m<sup>2</sup>
- Kammer 30 m<sup>2</sup>
- Einfahrt mit 2 hohe Tore ca. 45 m<sup>2</sup>
- Garage ca. 65 m<sup>2</sup>

Obergeschoß:

- Dachboden über Stall (Massivdecke) ca. 240 m<sup>2</sup>
- 2 Räume (Rohbau) ca. 50 m<sup>2</sup>
- Heuboden (über Garage) ca. 150 m<sup>2</sup>

Innenhof: ca. 130 m<sup>2</sup>

Wasserversorgung: eigener Hausbrunnen

Abwasserentsorgung: Senkgrube ca. 50 m<sup>3</sup>

Der Bauernhof wird mit einer Gesamtfläche von ca. 3.900 m<sup>2</sup> (Grünland inkl. Haus und Weg) wie im Ortofoto dargestellt zum Verkauf angeboten.

**Zusätzlich kann das direkt angrenzende Feld und der Obstgarten zum Preis von € 10,00/m<sup>2</sup> ebenfalls erworben werden.**

**Die maximale Fläche inkl. Haus beträgt ca. 13.900 m<sup>2</sup>(ca. 1,4 ha)**

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

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <3.000m

Apotheke <3.000m

Klinik <6.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <3.000m

Kindergarten <3.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <2.500m

Bäckerei <2.500m

Einkaufszentrum <3.500m

**Sonstige**

Bank <2.500m

Geldautomat <4.500m

Post <2.500m

Polizei <3.000m

**Verkehr**

Bus <2.000m

Autobahnanschluss <3.500m

Bahnhof <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap