

**ROMANTISCHES RÜCKSZUGSPLATZERL IM  
WEINVIERTEL: HAUPTWOHNSITZMELDUNG MÖGLICH!**



IMG\_4196-HDR

**Objektnummer: 3814\_502**  
**Eine Immobilie von RE/MAX GOLD**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2014 Kleedorf
<b>Baujahr:</b>	ca. 1996
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	54,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	20,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	1,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	119.000,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Verhandlungsbasis

### Provisionsangabe:

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



**Jasmina Ibrahimbegovic**

RE/MAX GOLD  
Anton Ehrenfried Straße 7a  
2020 Hollabrunn









## Objektbeschreibung

Diese besondere Immobilie befindet sich in der idyllischen Ortschaft Kleedorf, nur wenige Kilometer von Hollabrunn entfernt. Das circa im Jahre 1996 erbaute Objekt bietet auf ca. 54 m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche ausreichend Platz um dem anstrengenden Arbeitsalltag für kurze Zeit zu entfliehen. Das Presshaus verfügt über einen traditionellen Weinkeller. Der großzügige Raum vor der Kellerröhre kann als Verkostungsraum dienen oder Platz für gemeinsame Spieleabende schaffen. Hier können Sie angenehme Stunden mit Freunden oder Ihrer Familie verbringen. Im Erdgeschoss befindet sich auch die Holzterasse, die zum Dachgeschoss führt. Hier befindet sich ein weiterer Raum sowie ein Sanitärbereich mit Dusche und WC, eine Küche, ein Aufenthaltsbereich sowie der Ausgang zum Garten, der zum Entspannen und Genießen einlädt. Das baubewilligte Objekt befindet sich in einem zu modernisierenden Zustand und kann noch nach IHREN Wünschen umgebaut werden & bietet Ihnen noch freie Gestaltungsmöglichkeiten! Dementsprechend kann auch noch die Umwidmung zu einem Wohnhaus vorgenommen werden, die baurechtlichen Voraussetzungen sind erfüllt und die Lage weist eine Bauland-Agrar Widmung auf. Die Möglichkeit einer Meldung des Hauptwohnsitzes ist gegeben, einige bauliche Adaptierungen wären allerdings noch notwendig, damit das Objekt in ein Wohnobjekt umgewidmet werden kann. Der Wasser- sowie der Stromanschluss sind vorhanden, der Kanalanschluss befindet sich vor dem Gebäude. Die Liegenschaft wurde im Laufe der Jahre vom Eigentümer (bereits seit Generationen im Familienbesitz) laufend erhalten. Es sind aber natürlich noch Renovierungsarbeiten notwendig, damit das Objekt auch bewohnt werden kann. Die Gegend hat sich insbesondere in den letzten Jahren als interessanter Hideaway für anspruchsvolle WienerInnen entwickelt, die sich im erweiterten Speckgürtel nach Ruhe und Komfort sehnen. Von der besagten Immobilie aus erreicht man innerhalb von 15 Minuten per Auto die Bezirkshauptstadt Hollabrunn, die auch als die „Schulstadt“ bekannt ist und zahlreiche Bildungseinrichtungen beherbergt. Die komfortable Lage im Weinviertel erlaubt es zudem zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten und Attraktionen in der Nähe zu erreichen, auch Ausflüge nach Tschechien sind von hier aus leicht möglich. Stockerau ist nur 20 Minuten mit dem Auto und Wien ungefähr 30 Minuten mit dem Auto entfernt.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann zögern Sie nicht und kontaktieren Sie Jasmina Ibrahimbegovic, MBA von RE/MAX GOLD! Wir sind Ihre Immobilienexperten und freuen uns schon auf Sie.