

**Landwirtschaftliches Wohnhaus | 5.500 m² Fläche | Garage
| Pferdestall mit 5 Boxen und Koppeln**



Titelbild

Objektnummer: 6819/312

Eine Immobilie von KRATZER Immobilien OG

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Wiener Neustädterstraße
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2551 Enzesfeld-Lindabrunn
Baujahr:	1990
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	123,50 m ²
Gesamtfläche:	5.532,00 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Garten:	769,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 76,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,25
Kaufpreis:	747.850,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Alexander Kratzer

KRATZER Immobilien OG
Johannweg 11
2522 Oberwaltersdorf

















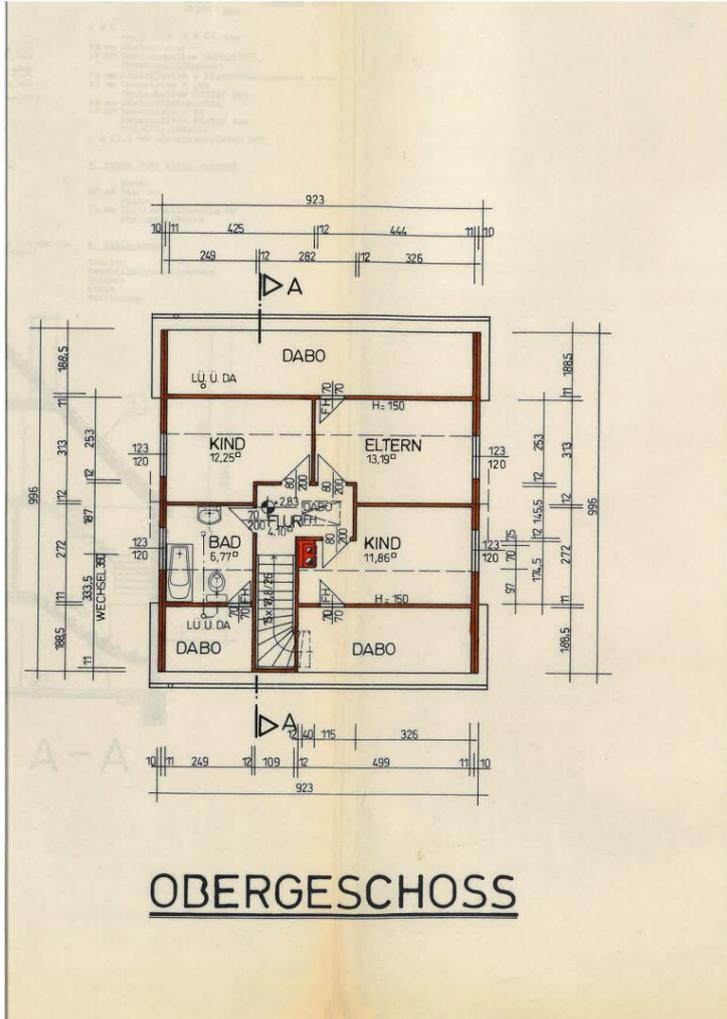




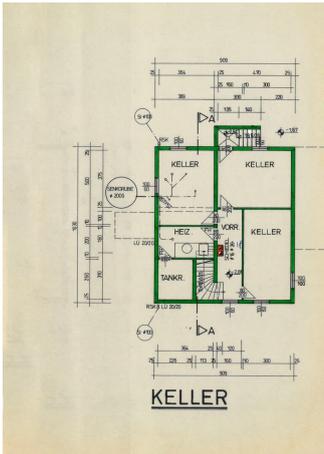








OBERGESCHOSS



KELLER

Objektbeschreibung

Sie wünschen einen Besichtigungstermin? Bitte das Exposé anfordern und nach Erhalt abrufen. Dort können Sie dann die genaue Adresse einsehen und einen Besichtigungswunsch äußern.

Wichtige Anmerkung zur Nutzung: Es handelt sich dabei um ein landwirtschaftliches Wohnhaus, welches sich auf einem Grundstück mit der Widmung "Grünland Land- und Forstwirtschaft" befindet.

Durch ein vorliegendes Gutachten ist die Wohnnotwendigkeit nur bei einer Pferdezucht anhand der Angaben aus dem Gutachten möglich. Eine Aufgabe der Tierhaltung oder der Pferdezucht, Verwendung der Pferde nur für Reitzwecke und nicht für Zuchtzwecke und keine Selbstbewirtschaftung der Grundstücke wäre nicht zulässig (widmungswidriger Zustand). Sollten sich diese Umstände ändern, wäre ein neues Nutzungskonzept vorzulegen, welches eine Wohnnotwendigkeit durch eine Tierhaltung bestätigt. Das vorliegende Gutachten vom 25.07.1989 kann vorab gerne zur Verfügung gestellt werden.

Einfamilienhaus in optimaler Ruhelage mit Nähe zur Stadt!

Das idyllische Grundstück mit einer Fläche von mehr als 5.500 m² liegt in einer beliebten Wohngegend, umgeben von viel Grün, zentrumsnah und gleichzeitig in ruhiger Lage. Das charmante Haus weist eine Wohnfläche von ca. 123 m² auf und bietet Raum und Potential für individuelle Gestaltung. Die wundervolle Immobilie bietet eine großzügige und praktische Raumaufteilung mit 5 Zimmern, eine schöne Terrasse und einen wundervollen, großen Garten mit Blick ins Grüne. Das anliegende Grünland beherbergt einen Pferdestall mit 5 Boxen, Wasseranschluss und Elektrizität, genauso wie eine Garage und weitläufige Koppeln.

Virtueller 3D Immobilien Rundgang: Bitte das Exposé anfragen!

AUFTEILUNG:

Erdgeschoss ca. 75,33 m²:

- Großzügiger Wohn-/Essbereich mit Zugang zur Terrasse
- Offene, voll ausgestattete Wohnküche mit Speisekammer
- Kachelofen für ein besonders gemütliches Ambiente
- Zimmer/Büro/Gästezimmer

- Tageslicht-Badezimmer mit Dusche, Waschbecken und Toilette
- Eingangsbereich mit Kellerabgang

Obergeschoss ca. 48,17 m²:

- 3 Zimmer
- Tageslicht-Badezimmer mit Badewanne, Waschbecken und Toilette

Fakten | Highlights | Ausstattung

- 5 Zimmer
- Großer Garten mit großer Terrasse
- Möbliert
- Außenliegender Sonnenschutz
- Keller
- Garage
- Pferdestall mit 5 Boxen
- Koppeln
- Landwirtschaftliche Fläche
- Gefragte Wohngegend
- Grünlage
- Gute Infrastruktur

- **KAMPA** Fertighaus in Holzriegelbauweise -

Außenwände: Holzfachwerkrahmenkonstruktion in Großtafelbauweise mit konventionell erstelltem Sichtmauerwerk und Profilholzverkleidung kombiniert. Gesamtstärke der Außenwand im Verblenderbereich 310 mm, im Holzbereich 210 mm (Thermo-Energiesparend). Gesamtwärmedämmung 140 mm.

Außenverkleidung: Vorgesetzter, hinterlüfteter 115 mm Vormauerziegel mit Profilholzverkleidung kombiniert, einschließlich 60mm hydrophobierter Zusatzdämmung.

Abwasserbeseitigung: Senkgrube

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Maklervereinbarung & gesetzliche Hinweispflichten

Wir ersuchen um Verständnis, dass wir bei Anfragen zur Objektadresse bzw. für einen Besichtigungstermin, aufgrund aktueller gesetzlicher Bestimmungen, Unterlagen erst dann zusenden können, wenn Sie uns vorab bestätigen, dass Sie unser sofortiges Tätigwerden wünschen und über Ihre Rücktrittsrechte und Nebenkosten aufgeklärt wurden. Sie bekommen nach Ihrer schriftlichen Anfrage mit vollständiger Angabe Ihres Namens, Anschrift und Telefonnummer ein E-Mail zugesandt, in der Sie diese Punkte bestätigen können.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.250m

Apotheke <1.000m

Kinder & Schulen

Kindergarten <1.000m

Schule <1.000m

Universität <9.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <2.250m

Einkaufszentrum <2.750m

Sonstige

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <2.250m

Verkehr

Bus <250m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.500m

Flughafen <7.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap