

## VIEL CHARME MIT VIEL POTENTIAL



Startphoto

**Objektnummer: 0001004708**

**Eine Immobilie von Raiffeisen Immobilien Vermittlung**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3712 Maissau
<b>Baujahr:</b>	ca. 1850 bis 1900
<b>Wohnfläche:</b>	224,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	7
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	E 175,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	E 2,60
<b>Kaufpreis:</b>	169.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises plus 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Peter Fellhofer**

Raiffeisen Immobilien Vermittlung Ges.m.b.H  
Friedrich-Wilhelm-Raiffeisen-Platz 1  
1020 Wien

T +43517517

H +43 664 60 517 517 77





























"DAS IST MEIN GEBIET,  
HIER KENN' ICH MICH AUS!"

**MAG. PETER FELLHOFER**  
Raiffeisen Immobilien Makler  
☎ 0664 60 517 517 77  
✉ peter.fellhofer@riv.at

**Raiffeisen Immobilien**  
Maklerservice & Bewertung

**IMMOBILIE ZU VERAUFEN  
ODER ZU VERMIETEN?**

**PATRICIA TANNHEIMER &  
MAG. PETER FELLHOFER**  
☎ 0664 60 517 517 77  
✉ peter.fellhofer@riv.at

**UNSER SERVICE**

- Wir begleiten Sie vom Erstgespräch bis zur Schlüsselübergabe
- Verkauf zum optimalen Marktpreis
- Bewerbung der Immobilien in unserem österreichweiten Netzwerk - print & online
- Kosten entstehen für Sie nur im Erfolgsfall

**GRATIS  
IMMOBILIEN  
WERT-  
SCHÄTZUNG**

**Raiffeisen Immobilien**  
Maklerservice & Bewertung

## Objektbeschreibung

Diese Liegenschaft besticht durch seine Größe und seine Lage. Das charakterstarke

Einfamilienhaus stammt aus dem 19. Jahrhundert, wobei aufgrund des Baualters noch einiges zu tun wäre.

Das Ensemble mit großem Weinkeller und geschlossenem Innenhof samt Laube in ruhiger Wohnlage für Liebhaber verspricht viel Potential!

Über ein stilvolles Eingangstor gelangt man in das Innere des Hauses und in das zentrale,

offene Vorzimmer mit Zugang zu den Räumlichkeiten des Erdgeschosses sowie dem Ausgang in den geschlossenen Innenhof sowie in das Obergeschoss.

Sämtliche Wohnwünsche werden auf dieser Ebene durch ein Stüberl mit Bar sowie dahinterliegendem, imposantem Weinkeller und insgesamt drei Zimmer erfüllt.

Im Obergeschoss begrüßt Sie ein zentraler Galeriebereich, weiterer Wohnraum wird durch vier Zimmer, eine stiltypische Küche mit Essplatz sowie einen Abstellraum und ein Badezimmer mit Eckbadewanne, Dusche und WC geboten.

Über eine Dachbodentreppe ist der imposante Dachboden erreichbar, welcher durchaus als Atelier oder großzügiger Stauraum nutzbar wäre und dahingehend möglicherweise sehr großes Potential aufweist.

Beheizt wird die gesamte Liegenschaft derzeit anhand von Einzelöfen. In den letzten Jahren wurden das Dach sowie die Kamine erneuert und eine Solaranlage eingebaut, das Einfamilienhaus und die Außenanlagen dienen als Sommer- bzw. Zweitwohnsitz, sollten vor Bezug als Hauptwohnsitz saniert werden und verlangt vor allem im Innenbereich nach einer optischen Adaptierung, um heutigen Ansprüchen vollauf zu genügen. Als Wohnsitz bietet diese Liegenschaft zweifelsohne eine seltene Gelegenheit für Stilliebhaber und Liebhaber alter Gemäuer.

**Gerne übermitteln wir Ihnen ein unverbindliches Exposé mit der Adresse sowie sämtlichen Detaildaten zur Liegenschaft. Wir bitten Sie jedoch aufgrund der**



**Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer dazu, Ihre vollständige Wohnadresse im Anfrage-Text der jeweiligen Internetplattform einzutragen.**