

**ACHTUNG TIERLIEBHABER: BAULANDRESERVE ODER  
FAMILIENWOHNSITZ MIT NEBENGEBÄUDEN, HALLEN &  
GARAGE MIT VIEL PLATZ FÜR HOBBIES ODER BERUF,  
BASTLER, AUTOSAMMLER UND GESCHLOSSENEM  
INNENHOF**



Ansicht1

**Objektnummer: 0001008261**

**Eine Immobilie von Raiffeisen Immobilien Vermittlung**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3464 Gaisruck
<b>Wohnfläche:</b>	225,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	50,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	550.000,00 €
<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

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

























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

**MAG. PETER FELLHOFER**  
Raiffeisen Immobilien Makler  
☎ 0664 60 517 517 77  
✉ [peter.fellhofer@riv.at](mailto: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](mailto: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**



## Objektbeschreibung

Diese Liegenschaft besticht durch seine Größe und seine Lage mit herrlichem geschlossenen, uneinsehbaren Innenhof. Es gibt viele Parameter, welche für diese Liegenschaft sprechen, sei es die ideale Raumaufteilung, das große Grundstück oder der liebevolle Garten mit Nebengebäuden. Die Liegenschaft ist gesamt als Bauland-Agrargebiet (BA) gewidmet, bietet aufgrund der Größe für den zukünftigen Eigentümer viele Möglichkeiten, denn hier ist auch Tierhaltung möglich. Die Rahmenbedingungen sind durch zahlreiche Nebengebäude, große Maschinenhallen, ehemalige Stallungen, Weinkeller, Stüberl, ein ehemaliges Heurigenlokal mit Sanitäranlagen bestens gegeben.

Das Erdgeschoss des Landhauses erreichen Sie wahlweise über die Stiegenanlagen des Haupteinganges oder über die geschlossene Einfahrt, welche als Garage genutzt wird. Sämtliche Wohnwünsche werden hier durch ein geräumiges Vorzimmer, ein gut dimensioniertes Wohnzimmer mit direktem Terrassenausgang, die möblierte Wohnküche mit integriertem Essbereich, separater Speis sowie fünf weitere Zimmer erfüllt. Das Badezimmer mit Badewanne und Dusche ist vom WC getrennt begehbar. Direkt an den Wohnbereich angrenzend befinden sich ein Stüberl sowie diverse Wirtschaftsräume und das ehemalige Heurigenlokal mit Sanitäranlagen.

Im Keller befindet sich der Heizungs- und Lagerraum, wo wahlweise anhand einer Gaszentralheizung oder kostengünstig anhand einer Zentralheizung mit festen Brennstoffen geheizt werden kann. Zusätzlich wurde vor kurzem eine Photovoltaikanlage installiert. Ausreichend Einstellmöglichkeiten und einen Werkstattbereich sowie Lagermöglichkeiten bietet eine große Zahl an Nebengebäuden.

Das Haus selbst befindet sich in mittlerem Zustand. Die Außenanlagen sind in gutem Zustand, das Einfamilienhaus ist auf der Suche nach neuen, netten Eigentümern, welche all die Vorzüge dieser außergewöhnlichen Liegenschaft auf einem traumhaften Grundstück, gesamt als Bauland gewidmet, somit auch teilbar, zu schätzen wissen. Ein weiterer Parameter, welcher für diese Liegenschaft spricht, ist der herrliche Blick in den geschlossenen Innenhof sowie die Lage direkt an Felder angrenzend.

Der herrliche Terrassenbereich lädt zu angenehmen Sonnenstunden sowie zu herrlichen Grillnachmittagen mit Ihrer Familie oder Freunden.

**Nützen Sie diese Gelegenheit und vereinbaren Sie einen unverbindlichen**

**Besichtigungstermin, um sich einen persönlichen Eindruck dieses außergewöhnlichen Gesamtpaketes mit viel Potential hinsichtlich Tierhaltung oder Personen, welche viel Platz benötigen, machen zu können!**

**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.**

Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer/Vermieter, nach Aufklärung über die ab 01.12.2012 geltende generelle Vorlagepflicht, noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart.