

# LANDHAUS & MEHRERE NEBENGEBÄUDE FÜR NATUR- UND TIERLIEBHABER!



Innenhof

**Objektnummer: 3814\_233**  
**Eine Immobilie von RE/MAX GOLD**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                         |  |
|-------------------------|--|
| <b>Art:</b>             | Haus - Einfamilienhaus                   |
| <b>Land:</b>            | Österreich                               |
| <b>PLZ/Ort:</b>         | 2014 Puch                                |
| <b>Baujahr:</b>         | ca. 1990                                 |
| <b>Möbliert:</b>        | Teil                                     |
| <b>Wohnfläche:</b>      | 162,00 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Zimmer:</b>          | 5,50                                     |
| <b>Bäder:</b>           | 1  |
| <b>WC:</b>              | 2  |
| <b>Stellplätze:</b>     | 3  |
| <b>Keller:</b>          | 49,00 m <sup>2</sup>                     |
| <b>Heizwärmebedarf:</b> | <b>D</b> 133,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Kaufpreis:</b>       | 299.000,00 €                             |
| <b>Infos zu Preis:</b>  |  |

Verhandlungsbasis

**Provisionsangabe:**

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



**Jasmina Ibrahimbegovic**

RE/MAX GOLD  
Anton Ehrenfried Straße 7a















## Objektbeschreibung

Dieses traditionelle Landhaus mit seinem Wohnkomfort-Konzept wurde in Massivbauweise erbaut und verteilt sich auf ca. 162 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Das Grundstück, welches als Bauland Agrar gewidmet ist, ist ca. 1.404 m<sup>2</sup> groß. Die Verwendung qualitativer Materialien bei der Errichtung und die natürliche Umgebung gewährleisten über Generationen hinweg langfristige Lebensqualität. Die Wohnfläche ist auf den Altbestand aus dem Jahre ca. 1960 sowie den Zubau aus dem Jahre ca. 1990 aufgeteilt, wobei sich der Zubau auf zwei Ebenen verteilt.

Altbau: Eingangsbereich, Küche, Wohnzimmer sowie ein Schlafzimmer

Neubau-Obergeschoss: Flur, Bad, Toilette, Wohnzimmer und zwei Schlafräume

Neubau-Erdgeschoss: Eingangsbereich, großer Wohnbereich, Waschküche, Garage (wird derzeit als Fitnessraum genutzt, zusätzlich sind eine geschlossene Garage (mit Kanalgrube) sowie zwei offene Lagerhallen ebenfalls in unserem Angebot enthalten. Ein Liftschacht ist für die Montage eines Aufzugs vorbereitet worden. Die Immobilie verfügt über eine integrierte Garage mit elektrischem Garagentor und direktem Zugang zu den Wohnräumen sowie drei weiteren Garagen/Hallen (offen und geschlossen), die sich ideal als Lagerfläche eignen.

Ehemalige Stallungen sind ebenfalls vorhanden, diese sollten aber für individuelle Zwecke adaptiert werden, da sie derzeit nicht benutzt werden. Diese Liegenschaft verzaubert mit einem idyllischen Innenhof und viel Privatsphäre sowie dem großartigen Ausblick vom Wohnzimmer aus auf Wiesen und Wälder. Ackerland über 4.000 m<sup>2</sup> Fläche kann bei Bedarf dazu gepachtet werden. Wer viel Platz benötigt oder Leben und Arbeiten unter einem Dach vereinen möchte ist in diesem Haus sehr gut aufgehoben! Die Lage abseits des Alltagstrubels wird vor allem ruhebedürftige Kaufinteressenten ansprechen. Der Ort Puch liegt südlich der Stadt Hollabrunn. Puch liegt im Tal des Puchbach und wird von diesem durchflossen. 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 40 Minuten mit dem Auto entfernt. \*)Bei diesem Preis handelt es sich um einen Richtpreis, der sich sowohl nach unten als auch nach oben verändern kann. Vorbehaltlich Annahme durch den Abgeber! Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Angaben gemäß

gesetzlichem

Erfordernis:

Heiz 133.1

wärm kWh/(

ebed m<sup>2</sup>a)

arf:

Klass D

e Hei

zwär

mebe

darf:

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.