

## Winzerhaus im Weinort Falkenstein



Ansicht Falkenstein

**Objektnummer: 1658\_3239**

**Eine Immobilie von RE/MAX Best in Mistelbach**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2162 Falkenstein
<b>Baujahr:</b>	ca. 1985
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	235,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	300,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	10
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	4
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Keller:</b>	103,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 82,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,14
<b>Kaufpreis:</b>	520.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



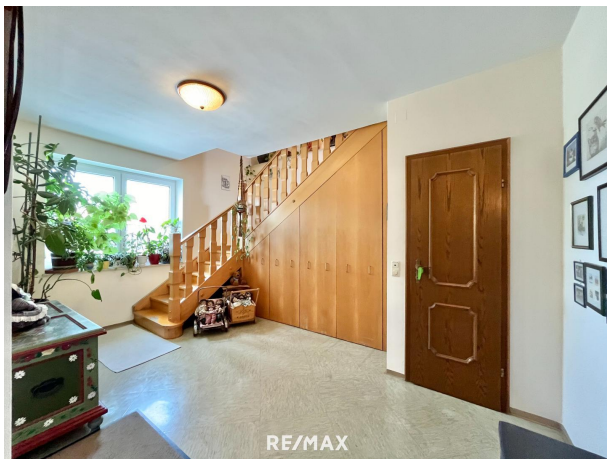
**Franz Hugel**

RE/MAX Best in Mistelbach  
Bahnstraße 2a





RE/MAX













## Objektbeschreibung

Winzerhaus, Mehrgenerationenhaus, Fremdenzimmer Touristisches Nutzung im Weinort Falkenstein, der bequem über die A5 erreicht werden kann, gelangt eine großzügige Liegenschaft mitten am Marktplatz zum Verkauf. Hier können Sie sich entfalten: Wohnhaus mit Lift (!) und zusätzlichen 2 separaten Wohneinheiten, Durchfahrt, Garage, Innenhof, Nebengebäude, Halle, Lagerräume etc. Die Liegenschaft kann wie liegt und steht übergeben werden. . Preis für Maschinenpark samt Traktoren und Brennholzlager zusätzlich € 70.000,-- 50.000,-- je nach Bedarf Wohnhaus: Kellergeschoß: 3 Lagerräume Erdgeschoß: Durchfahrt, Garage, Heizraum, große Wohneinheit mit Wintergarten Obergeschoß: 2 separate Wohneinheiten - barrierefreier Zugang durch den Lift, der vom Innenhof begehbar ist. Dachboden Der betonierte Innenhof ist zweckmäßig gestaltet. Es befinden sich einige Nebengebäude, Lagerräume und eine Halle am Grundstück. Beheizung: Zentralheizung mit festen Brennstoffen, Pufferspeicher, Photovoltaikanlage **Bitte nutzen Sie unseren digitalen Rundgang, damit Sie sich einen Überblick von der Liegenschaft machen können!** Falkenstein ist DER Weinort im Land um Laa und bietet neben zahlreichen Heurigenbetrieben auch ein reges Vereinsleben. Genießen Sie die wunderschöne und idyllische Kellergasse bei einem guten Glas Wein. Die Therme Laa an der Thaya erreichen Sie in rd. 15 Minuten ebenso den Golfplatz in Poysdorf. Zahlreiche Wanderwege, Radwege und Ausflugsziele sind vorhanden. Mehr unter [www.falkenstein.gv.at](http://www.falkenstein.gv.at) WIR SENDEN IHNEN GERNE AUF ANFRAGE WEITERE INFORMATIONEN, FOTOS UND PLÄNE! Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Anschrift und Angaben zur Person (Vor- und Nachname, Telefonnummer, E-Mail) bearbeiten können. Bitte beachten Sie weiters, dass wir Ihnen seit 13.06.2014 aufgrund einer neuen EU-Richtlinie Unterlagen und Adressangaben zu diesem Objekt erst übermitteln können, wenn Sie bestätigen, dass Sie unser sofortiges Tätigwerden wünschen und über Ihre Rücktrittsrechte aufgeklärt wurden. Sie bekommen nach Ihrer Anfrage ein E-Mail, in welchem Sie nach Anklicken des enthaltenen Links darüber aufgeklärt werden und diese Punkte bestätigen müssen. Danach erhalten Sie automatisch das Exposé zum Download. Diese Bestätigung müssen wir AUSNAHMSLOS einholen. Wir danken für Ihr Verständnis! Besichtigungen sind mit dem jeweils zuständigen Betreuer möglich. Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der abgeschlossene Kaufvertrag. § 15 der Maklerverordnung gilt als vereinbart. Wir weisen darauf hin, dass wir als Einzel- bzw. Doppelmakler tätig sind, sowie ein wirtschaftliches und/oder familiäres Naheverhältnis zum Abgeber bestehen kann. Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf 82.0 kWh/(m²a)

f:

Klasse Heizwärme C

ebedarf:

Faktor Gesamt 2.14

ergieeffizienz:

Klasse Faktor GeD

samtenergieeffizi  
enz:

IHR Immobilienspezialist Franz Hugel freut sich auf Ihre Anfrage: [f.hugel@remax-best.at](mailto:f.hugel@remax-best.at) oder  
0664/1323200