

**Historisches Bauernhaus "Anno dazumal" vom Jahr 1701  
– Sanierung nach eigenem Wohlbefinden.**



IMG\_20241012\_085547

**Objektnummer: O2100163345**  
**Eine Immobilie von Immoexpress KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Landhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3741 Rohrendorf an der Pulkau
<b>Baujahr:</b>	1701
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenovierungsbed
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	150,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	400,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>G</b> 450,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	79.500,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	200,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Verhandlungsbasis

### Provisionsangabe:

3 % zzgl. 20% MwSt.

## Ihr Ansprechpartner



**Franz Pfaffstätter**

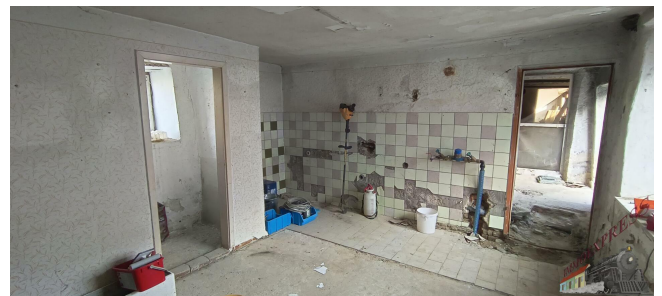
Immoexpress KG  
Hämmerlegasse 4  
1100 Wien

H +43 681 81 32 45 34  
F +43 (1) 688 02 74

Gerne stehe ich Ihnen für weitere  
Verfügung.



ichtigungstermin zur







# Objektbeschreibung

## Objektbeschreibung:

Willkommen in einem Stück Geschichte!

Dieses charmante Bauernhaus, erbaut um das Jahr 1701, befindet sich auf einem großzügigen Grundstück von etwa 1.928 m<sup>2</sup>, dadurch bietet dieses Anwesen eine einzigartige Möglichkeit für Liebhaber von historischen Gebäuden und handwerklich Begabten.

Das Haus wurde entkernt und steht somit bereit für eine umfassende Renovierung. Es bietet Ihnen die seltene Gelegenheit, Ihre eigenen Vorstellungen und Ideen umzusetzen und den Charme des ursprünglichen Gebäudes mit modernen Annehmlichkeiten zu verbinden. Ein Highlight des Anwesens, die separaten Nebengebäude, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten.

## Besonderheiten des Anwesens:

- **Baujahr:** ca. 1701 – Historisches Gebäude mit ursprünglichem Charme.
- **Grundstück:** 1.928 m<sup>2</sup> – viel Platz für Garten, Freizeit und eventuell eine Vergrößerung des Wohngebäudes.
- **Haus:** Das Haupthaus wurde bereits entkernt, wodurch Sie sofort mit den Renovierungsarbeiten beginnen können.
- **Nebengebäude:** Traditioneller Stadl – ideal als Werkstatt, Lager oder für landwirtschaftliche Zwecke.
- **Renovierungsbedarf:** Das Gebäude befindet sich im Rohzustand und eignet sich ideal für handwerklich begabte, die den Wunsch haben, ein individuelles Zuhause zu schaffen.

## Lage:

Das Anwesen liegt in einer ruhigen Lage, umgeben von Natur und ländlicher Atmosphäre. Ideal für diejenigen die dem hektischen Stadtleben entfliehen möchten, aber dennoch alle Annehmlichkeiten in der Nähe haben möchten.

## Potenzial und Möglichkeiten:

Das Haus ist eine wahre Fundgrube für Visionäre und Menschen mit handwerklichem Geschick. Ob als privater Rückzugsort, als Ferienhaus oder als langfristiges Wohnprojekt – die Möglichkeiten sind grenzenlos. Sie haben die Chance, ein einzigartiges Zuhause nach Ihren Wünschen zu gestalten, während Sie den historischen Charakter des Gebäudes bewahren.

## Sonstiges:

- Besichtigungen sind nach Vereinbarung möglich.
- Käufer sollten eine umfassende Renovierung einkalkulieren.
- Das Anwesen wird im gegenwärtigen Zustand verkauft.

Nebenkosten beim Immobilienkauf:

Grunderwerbsteuer 3,5%

Grundbucheintragungsgebühr 1,1%

Kaufvertragserrichtung und Treuhandchaft nach Tarif

Maklerhonorar 3,6 % inkl.Ust.

Gerne beraten wir Sie auch rund um Ihre individuellen Finanzierungsmöglichkeiten und unterstützen Sie bei sämtlichen Behördenwegen.

*WIR LASSEN SIE GARANTIIERT NICHT IM REGEN STEHEN, SOLANGE SIE KEIN DACH ÜBER DEM KOPF HABEN!*

UNSERE BITTE AN SIE: Wir bieten Ihnen ein umfangreiches Immobilienangebot mit täglichen Neuerscheinungen und persönlichem Service. Das erfordert eine professionelle und individuelle Dienstleistung auf hohem Niveau. Deshalb bitten wir um Ihr Verständnis, dass wir nur vollständige, schriftliche Anfragen (E-Mail, Fax, Brief) mit Namen, Anschrift und Telefonnummer beantworten können.

Es wird darauf hingewiesen, dass die angeführten Daten, ausschließlich auf Informationen des Verkäufers oder Dritter (z.B. Behörden) beruhen, sodass für die Richtigkeit keine Gewähr übernommen werden kann!

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz:

Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer nach unserer Aufklärung über die ab 1.12.2012 geltende generelle Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt (wurde aber bereits in Auftrag gegeben!).

Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung bei diesem oder einem anderen Objekt. Sprechen Sie uns darauf an, wir beraten Sie gerne.

Wir weisen darauf hin, dass wir, mit Ausnahme von Wohnungssuchenden für Mietwohnungen, als DoppelmaklerIn tätig sind. Nähere Informationen zum DoppelmaklerIn auf Anfrage gerne.