

## Ideal für Tierhaltung- Bauernhofromantik mit 2 Wohneinheiten



20230908\_172802

**Objektnummer: O2100163525**  
**Eine Immobilie von Immoexpress KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Zweifamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2230 Gänserndorf
<b>Baujahr:</b>	1975
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	205,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	250,00 m <sup>2</sup>
<b>Lagerfläche:</b>	660,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	35,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	E 166,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	E 3,10
<b>Kaufpreis:</b>	598.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

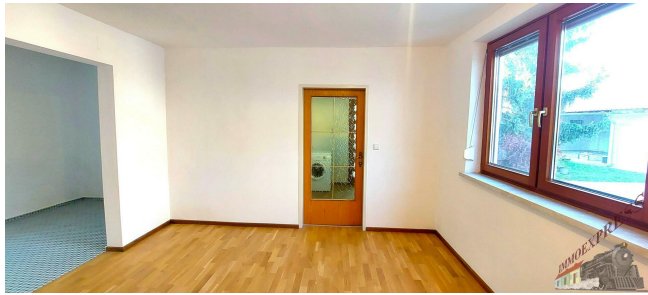
3 % zzgl. 20% MwSt.

## Ihr Ansprechpartner

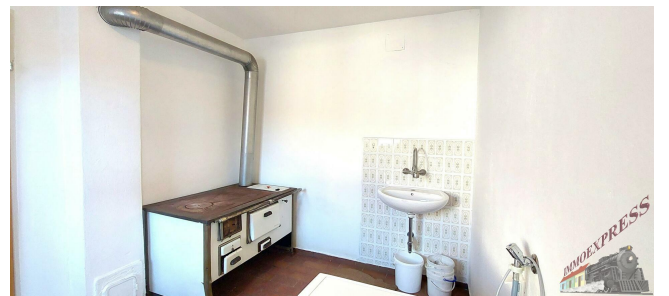
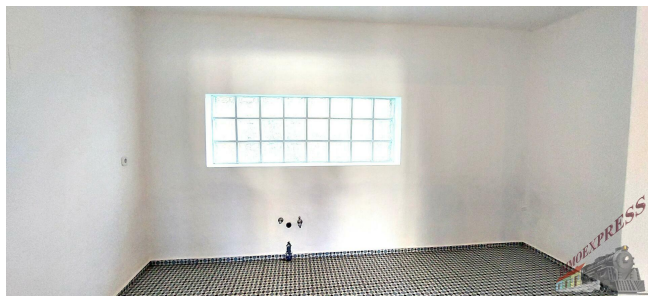
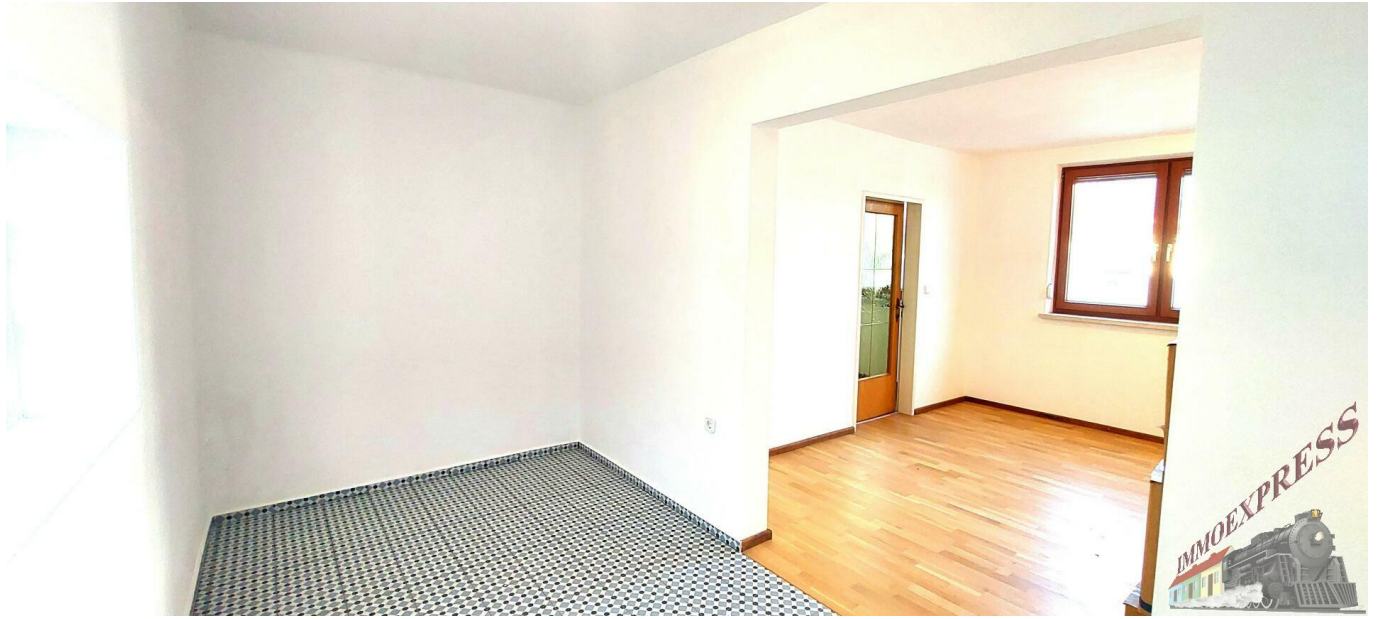


**Kristin Schmidt Stohl**

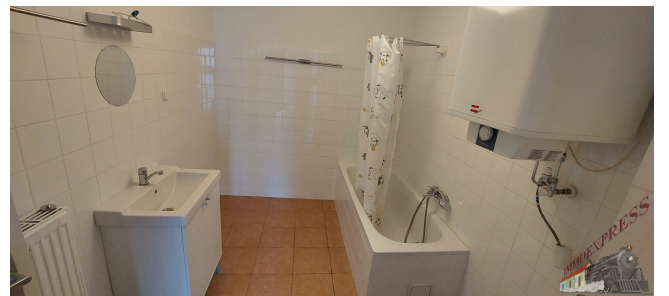
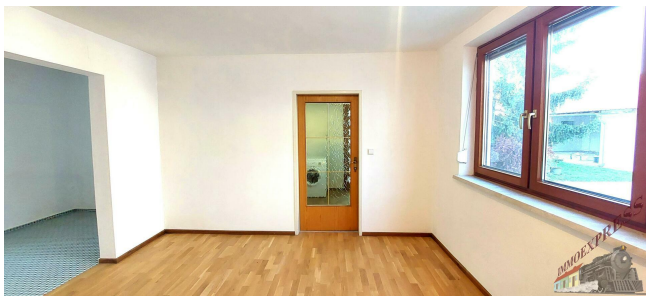
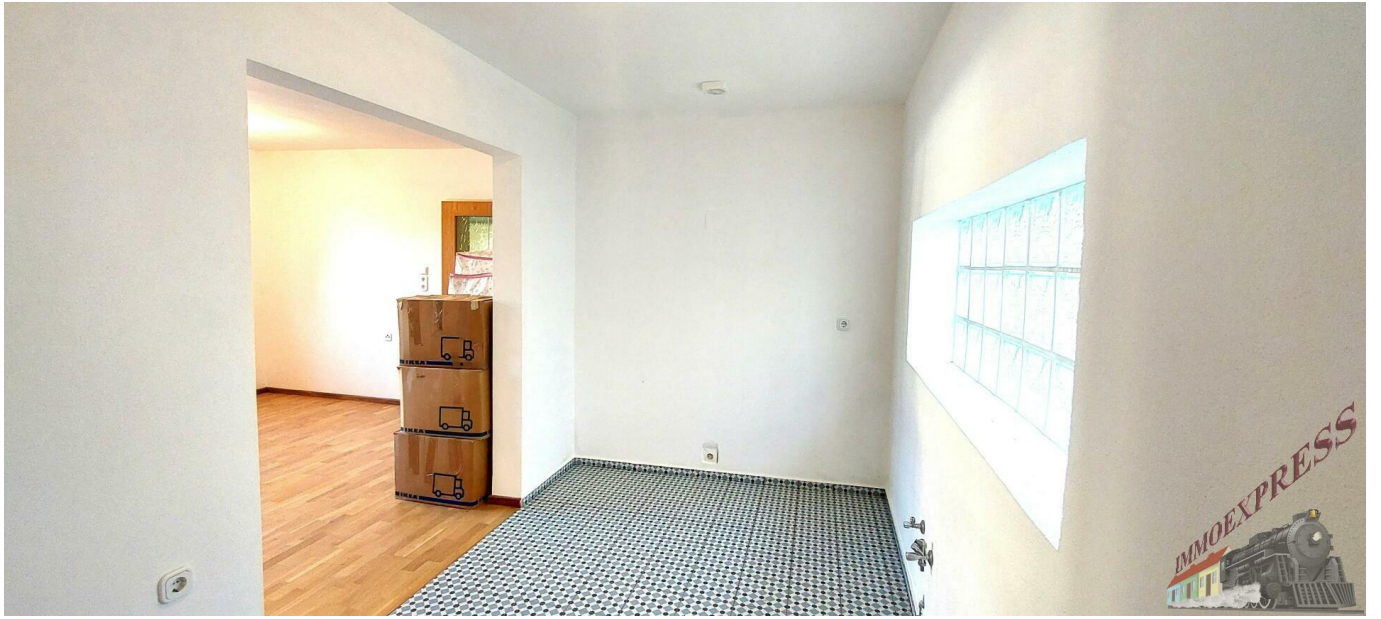
Immoexpress KG  
Hämmerlegasse 4  
1100 Wien











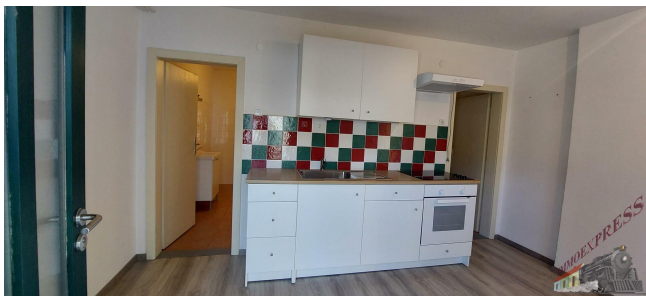














## Objektbeschreibung

Dieses Juwel ist ein ehemaliger Bauernhof. Er wurde **komplett modernisiert und renoviert**, daher heißt es für Ihre Familie nur noch Koffer packen und einziehen!

Die Gesamtliegenschaft umfasst ein ehemaliges Bauernhaus mit 2 Wohneinheiten, einer Halle, 2 Schuppen, ehemaligen Schweinestall (leer und wunderschön hergerichtet), Partyraum, Garage, und Holzschuppen. Aufgrund der Sanierung können Sie sich auf eine Atmosphäre wie beim **Erstbezug** freuen!

**Ich erlaube mir an der Stelle Ihnen ein paar der unzähligen Nutzungsmöglichkeiten aufzeigen:**

- + Landwirtschaftliche Nutzung ( Widmung Bauland/Agrar)
- + wohnen und arbeiten unter einem Dach (eine Wohneinheit könnte als Büro genutzt werden)
- + generationentauglich, da 2 Wohneinheiten mit getrennten Eingängen
- + uvm.

**Hard Facts:**

- + 2 Wohneinheiten (ca. 145m<sup>2</sup>, und ca. 70m<sup>2</sup>)
- + Grundstücksgröße 1691m<sup>2</sup>
- + Beheizung mit Gas oder mit festen Brennstoffen
- + komplett saniert
- + viel Lagerflächen zu verschiedensten Nutzungen möglich
- + 9 Autominuten nach Gänserndorf Zentrum!
- + **5 Gehminuten zur Nordbahn (bei nur 30 Minuten Fahrtzeit bis nach Wien - Mitte)**

**Raumaufteilung der Wohnflächen:**

**Wohnbereich ca. 70m<sup>2</sup>:**

- + offene Küche mit Sitzbereich und Ausgang in den sonnigen Innenhof
- + großzügiges Badezimmer mit Badewanne, Toilette und Waschbecken
- + Speis
- + Wohnzimmer
- + Schlafzimmer
- + Diele

**Wohnbereich ca 145m<sup>2</sup>:**

- + großzügiger und sonniger heller Flur
- + 3 helle Zimmer
- + separate Toilette
- + Badezimmer mit Badewanne
- + offener Küchenraum mit sonnigem Esszimmer
- + Waschküche mit Ausgang in den Innenhof

Sie sind aufgeschlossen für das Besondere, und erkennen sich in diesem ansprechenden

Refugium wieder? Dann zögern Sie nicht lange, vereinbaren Sie Ihren ganz persönlichen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich von diesem einzigartigen Angebot. Ich freue mich auf Ihren Anruf unter +43 (0) 664 4681750, Frau Kristin Schmidt Stohl Immoexpress.

-----

Nebenkosten:

3,5% Grunderwerbsteuer

3% + 20% Ust. Maklerkosten

1,1% Eintrag im Grundbuch

ca. 1- 2% + 20% Ust. Vertragserrichtungsgebühr beim Vertragserrichter Ihrer Wahl.

Bemessungsgrundlage ist der Kaufpreis.

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.