

**Update! - Wohnhaus mit Hof und Nebengebäuden. -
Vielfältige Möglichkeiten mit Potential. - 5 Min. vor St.
Pölten.**



Objektnummer: 746

Eine Immobilie von AKTIVIT - Future in Living - Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3143 Zuleithen
Baujahr:	1920
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	90,00 m ²
Nutzfläche:	390,00 m ²
Gesamtfläche:	390,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Stellplätze:	6
Garten:	1.100,00 m ²
Kaufpreis:	490.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

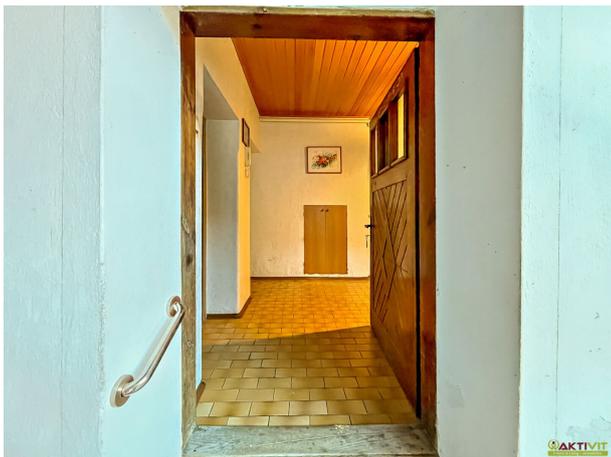
Ihr Ansprechpartner



Moritz Höslinger

AKTIVIT & Future in Living - Immobilien GmbH
Maiffredygasse 2
8010 Graz

































Objektbeschreibung

Dieses Haus mit umfassenden Nebengebäuden bietet vielfältiges Potential, in naturnaher Lage nur rund 5 Minuten vor St. Pölten.

Die Gebäude verfügen über umfassende Nutzflächen verteilt auf das Wohnhaus, mehrere angebaute Neben- und Hofgebäude.

Die Vorteile dieses Hauses auf einen Blick:

- Naturnahe Lage vor St. Pölten.
- Umfassende Infrastruktur in unter 10 Min. Fahrzeit.
- Nur ca. 40 Minuten zum Stadtbeginn Wien.
- Vielfältiges Potential für diverse Nutzungen.
- Eigener eingegrenzter Innenhof eigener Garten.
- Potential zur Modernisierung.
- Rohdachboden für extra Stauraum.

DIE GEBÄUDE.

Die Gebäude umfassen ein Wohnbereich sowie angebaute ehemalige landwirtschaftliche Nutzgebäude. Gemeinsam ergibt sich eine Bebauung in Form eines typischen "Vierkanthofs".

Neben Stallungen und Scheunen gibt es auch Garagenflächen sowie überdachte Stellflächen für KFZ. Darüber hinaus verfügt ein Großteil der Liegenschaft über nicht ausgebaute Rohdachböden mit weiterem Stauraum.

Das Wohnhaus hat ca. 90 m² Wohn-Nutzflächen. Die angebauten landwirtschaftlichen Gebäudeteile haben zusammen schätzungsweise weitere ca. 300 m² Nutzfläche.

So ergeben sich insgesamt um die 390 m² Gesamt-Nutzflächen. Darüber befinden sich ca. 300 m² Rohdachbodenfläche.

Die KFZ Stellflächen bieten Platz für zumindest 6 übliche Autos.

Die aktuellen Wohnflächen verteilen sich auf 4 Zimmer und Nebenräume. Die Zimmer umfassen ein Wohnzimmer und eine Küche mit Essbereich.

Weiters gibt es ein Bad mit WC und ein getrenntes WC.

ZUSTAND UND AUSSTATTUNG.

Die Wohnflächen des Objekts sind in gebrauchtem aber gepflegtem Zustand. Hier bietet sich Potential zur Modernisierung nach eigenen Vorstellungen.

Die Nebengebäude und landwirtschaftlichen Nutzflächen sind größtenteils sanierungsbedürftig und könnten im Rahmen eines Ausbaus zu weiteren Wohn- oder Nutzflächen umgebaut werden.

Die Gemäuer sind in Ziegel-Massivbauweise errichtet.

Der Bestand wurde in Stufen zwischen 1920 und 1958 errichtet und ist im Laufe der Zeit teilweise saniert und laufend erhalten worden.

Die Fenster wurden 1990 erneuert, die Böden sind mit Fliesen und Kunststoff ausgeführt.

Der Verkauf erfolgt inklusive der bestehenden Einrichtung von Küche und Bad. Die Beheizung erfolgt mittels Öl-Zentralheizung und zusätzlich Heizofen mit festen Brennstoffen.

Die Übernahme der Liegenschaft ist ab sofort möglich.

DIE LIEGENSCHAFT.

Die Liegenschaft besteht aus mehreren Grundstücken mit einem Flächenausmaß von insgesamt rund 2.263 m² laut Grundbuch.

Ein Anteil von ca. 1.100 m² davon ist grüner Eigengarten im Anschluss an die Gebäude. Der

Innenhof umfasse ca. 200 m² Freifläche.

Die Flächen sind zum Großteil als Bauland mit der Widmung "BO (Gebiete für erhaltenswerte Ortsstrukturen)" gewidmet.

Ein kleinerer Anteil Richtung Nord-Osten hat die Widmung Freiland.

Die Zufahrt ist von einer öffentlichen Straße gegeben.

Zur Beantwortung weiterer Fragen sowie für Besichtigungstermine stehe ich Ihnen gerne täglich - auch am Wochenende - von 08:00 bis 22:00 Uhr zur Verfügung.

Ich freue mich über Ihre Kontaktaufnahme,

Moritz Höslinger

[+43 664 217 16 78](tel:+436642171678)

m.hoeslinger@aktivit.org

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.000m
Apotheke <3.500m
Klinik <3.500m
Krankenhaus <8.000m

Kinder & Schulen

Schule <2.500m
Kindergarten <2.500m
Universität <7.500m
Höhere Schule <5.500m

Nahversorgung

Supermarkt <3.000m
Bäckerei <2.000m
Einkaufszentrum <6.500m

Sonstige

Bank <3.500m
Geldautomat <3.500m

Polizei <3.000m

Post <3.000m

Verkehr

Bus <1.000m

Bahnhof <3.000m

Autobahnanschluss <3.500m

Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap