

**Saniertes und gepflegtes Sacherl im Herzen
Niederösterreichs - 179m² WFL, 2414m² Grund, 2 Garagen,
Scheune, uvm.**



Objektnummer: 7056/109
Eine Immobilie von Ingenieurbüro Grün

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3393 Mannersdorf
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	179,13 m ²
Lagerfläche:	150,00 m ²
Zimmer:	7
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Keller:	50,00 m ²
Kaufpreis:	280.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Dipl. Ing.(FH) MBA Martin Grün

Ingenieurbüro Grün
Aurikelstraße 45
4053 Ansfelden

T +43 660 25 88 158



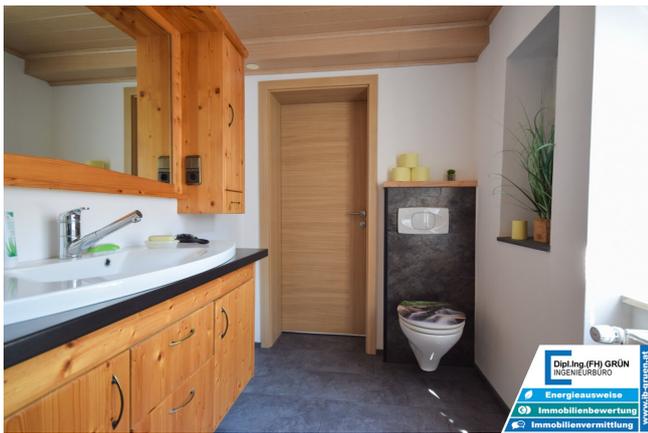




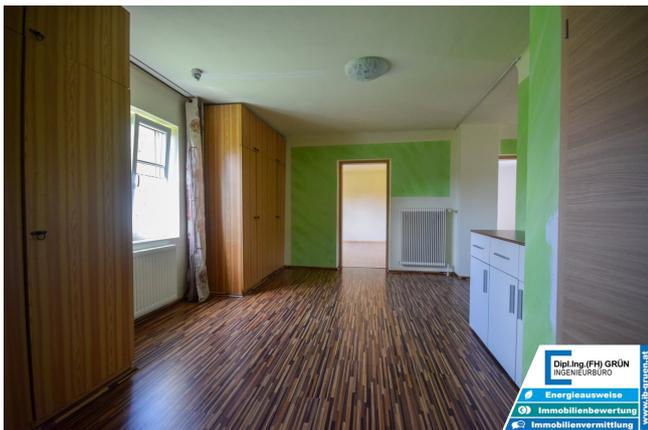








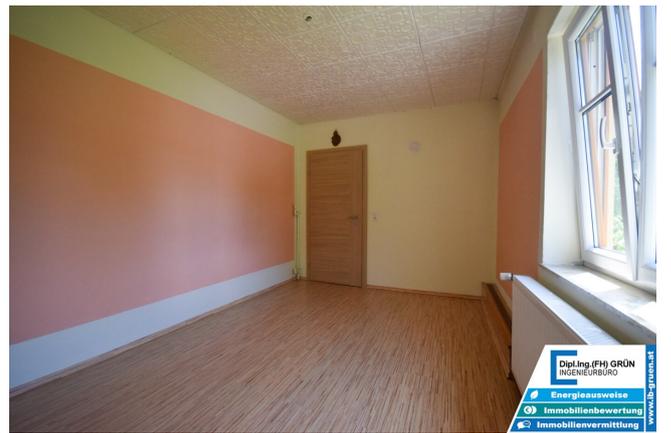














Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO



Energieausweise

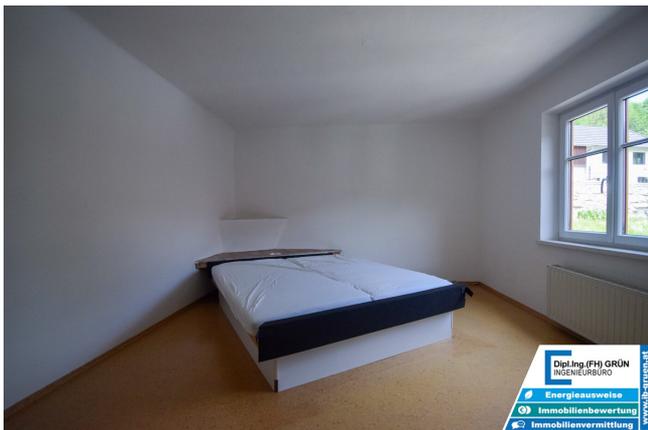


Immobilienbewertung



Immobilienvermittlung

www.ib-gruen.at



Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO



Energieausweise



Immobilienbewertung



Immobilienvermittlung

www.ib-gruen.at



Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO



Energieausweise



Immobilienbewertung



Immobilienvermittlung

www.ib-gruen.at





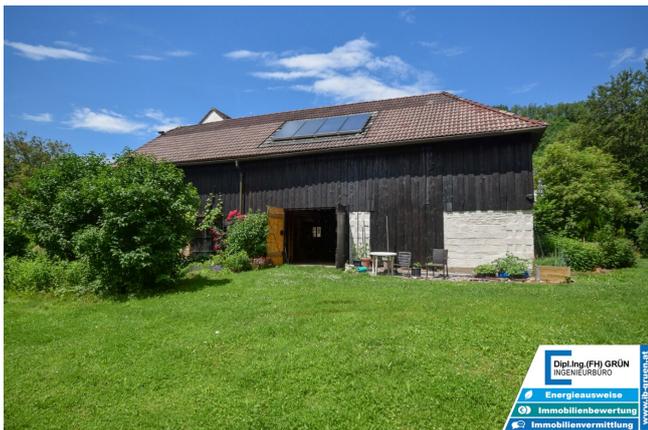
















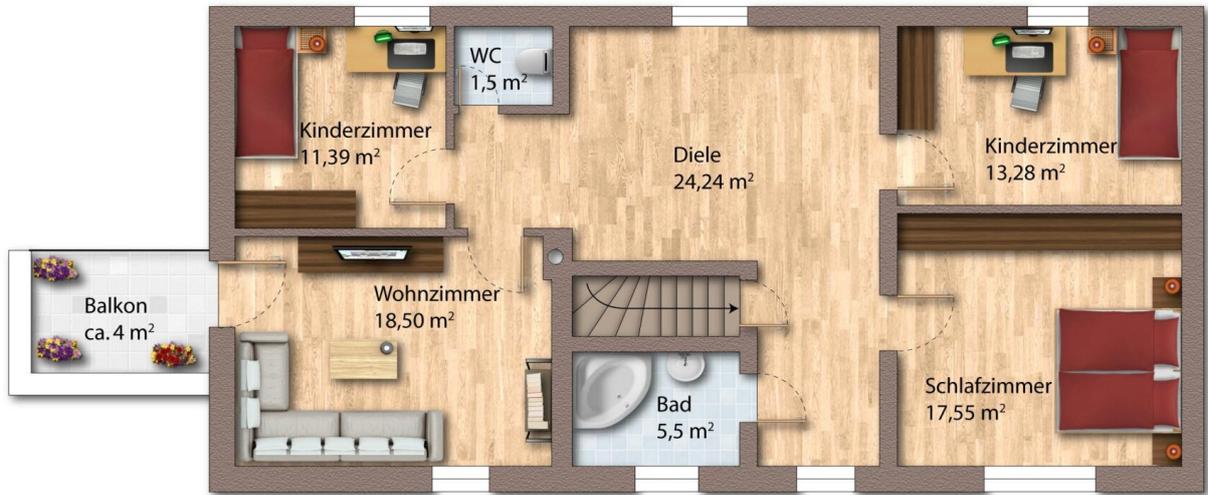








Erdgeschoss



Obergeschoss







Objektbeschreibung

Willkommen im wunderschönen Mannersdorf in Niederösterreich!

Hier erwartet Sie ein modernisiertes und gepflegtes Sacherl, das zu zwei Wohneinheiten ausgebaut wurde. Das Objekt präsentiert sich nach umfassender Sanierung in einem technisch und optisch einwandfreien Zustand – einziehen und wohlfühlen ist hier das Motto. Auf dem großzügigen Grundstück mit 2.414 m² bietet sich ausreichend Platz, um sich den Traum vom eigenen Garten oder der Tierhaltung zu erfüllen.

Wohnfläche:

Das Wohnhaus bietet 2 Wohneinheiten mit insgesamt ca. 180 m² Wohnfläche auf zwei Etagen.

Erdgeschoss:

Im Erdgeschoss befinden sich ein geräumiger Vorraum, eine gemütliche Wohnküche mit Essbereich, ein Wohnzimmer mit angebautem Wintergarten und davor liegender Terrasse, ein modernes Badezimmer mit Dusche sowie ein neuwertiges Schlafzimmer mit einem angrenzenden kleinen Wohnzimmer.

Obergeschoss:

Über einen großzügigen Vorraum gelangt man in das Obergeschoss. Hier befinden sich ein Wohnzimmer mit Küchenanschlüssen und angebautem Balkon, ein großes Schlafzimmer, zwei Kinderzimmer sowie ein Badezimmer mit Badewanne und eine separate Toilette.

Kellergeschoss:

Der Wohntrakt ist größtenteils unterkellert. Der Keller beherbergt den Heizraum sowie mehrere Lagerräume und ist sowohl vom Erdgeschoss als auch von der Scheune aus zugänglich.

Technik und Sanierungen:

Das Haus wurde ca. 1965 aufgestockt und seither mehrfach modernisiert.

Zu den wesentlichen Sanierungen gehören:

- Neueindeckung des Daches im Jahr 1994
- Sanierung des Erdgeschosses inklusive Badezimmer im Jahr 2012

- Installation einer neuen Zentralheizung mit Pufferspeicher und Solaranlage (2012)
- Erneuerung sämtlicher Heizkörper und Innentüren (2012)
- Fenstertausch im Wohntrakt 2004, Badezimmerfenster EG 2012
- Neuerrichtung der Elektrik und Umstellung auf Erdkabel (2008)
- Modernisierung des Badezimmers im Obergeschoss (ca. 2016/2017)

Sonderinformation Hochwasser und anschließende Sanierung:

Beim Jahrhundert-Hochwasser im September 2024 wurde das Objekt vom aufgestauten Wasser teilweise überflutet, wobei ausschließlich der Keller und das Erdgeschoss betroffen waren. In der Folge wurde das Erdgeschoss komplett saniert: Neue Böden, Türen sowie ein neues Badezimmer wurden eingebaut. Darüber hinaus erfolgte die Umstellung der Heizung auf eine moderne Luftwärmepumpe, die auf eine hochwassersichere Position außerhalb des Kellers verlegt wurde.

Der Wohnbereich kann bei Bedarf zusätzlich einfach durch mobile Schutzplatten an den Türen vor Wassereintritt gesichert werden.

Es handelte sich beim eingetretenen Wasser um stehendes Stauwasser, nicht um strömendes Wasser, wodurch keine strukturellen Schäden am Gebäude entstanden sind.

Wichtig: Das Objekt stand bereits vor dem Hochwasser zum Verkauf und wird nicht aufgrund dieses Ereignisses veräußert.

Zusammenfassend ist zu sagen, dass es sich um ein bisher einzigartiges, in dieser Form noch nie dagewesenes Ereignis handelte und künftig mit guten Schutzmaßnahmen entsprechend vorgesorgt werden kann.

Wirtschaftstrakt und Garagen:

Das Anwesen ist als klassischer Dreikanthof (offene U-Form) angelegt:

- **Südseitig:** Großer Scheunentrakt mit offenem Dachstuhl, viel Stauraum

- **Ostseitig:** Garagentrakt mit zwei geräumigen Garagen sowie einem größeren Schuppen

Garten und Außenbereich:

Der Gartenbereich erstreckt sich südlich und östlich des Wohnhauses. Über 1.700 m² Gartenfläche, umgeben von altem Baumbestand, laden zum Entfalten ein – sei es für einen Poolbereich, Hochbeete, Grillplatz oder Tierhaltung.

Hier sind den Möglichkeiten kaum Grenzen gesetzt!

Überzeugt?

Dann zögern Sie nicht und erfüllen Sie sich den Traum vom eigenen Sacherl in Mannersdorf. Gerne informieren wir Sie persönlich über weitere Details oder vereinbaren mit Ihnen einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <4.000m
Apotheke <4.500m
Krankenhaus <10.000m

Kinder & Schulen

Schule <2.500m
Kindergarten <4.500m
Universität <8.500m

Nahversorgung

Supermarkt <4.000m
Bäckerei <5.000m
Einkaufszentrum <4.500m

Sonstige

Bank <4.500m
Geldautomat <4.500m
Post <4.500m

Polizei <5.500m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Bahnhof <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap