

## **Preisreduktion - Vierkanthof - Charmant & Entzückend im sonnigen Südburgenland**



**Objektnummer: 923**

**Eine Immobilie von LA-Homes Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Zweifamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	7563 Königsdorf
<b>Baujahr:</b>	1852
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	225,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	332,00 m <sup>2</sup>
<b>Lagerfläche:</b>	107,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	7
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	2.500,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	435.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	100,00 €
<b>Heizkosten:</b>	209,00 €
<b>USt.:</b>	51,80 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**ING. Christian Domnanovich**

LA-Homes Immobilien GmbH  
Traundorfer Straße 8/9  
4030 Linz

T +43 664 247 77 24

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur







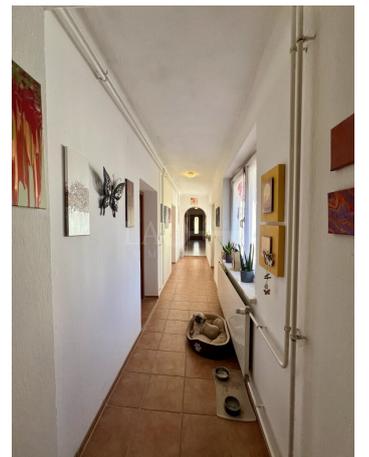








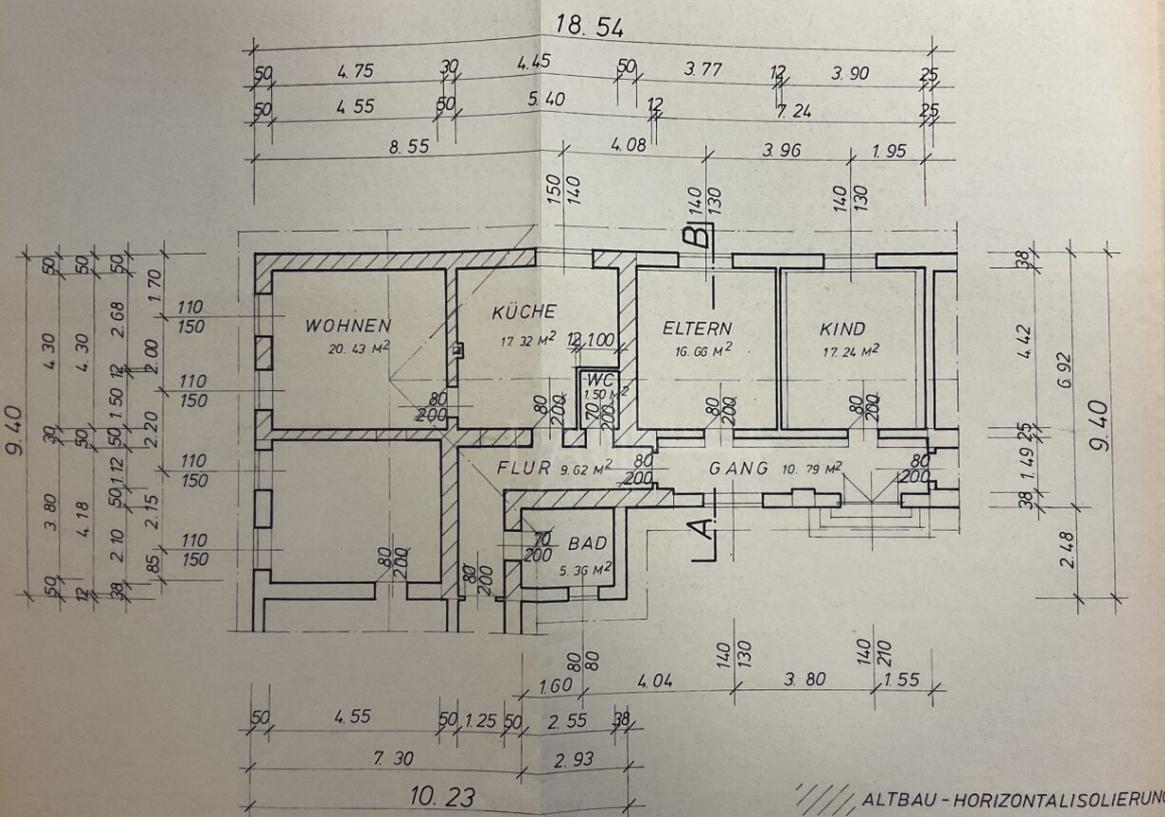






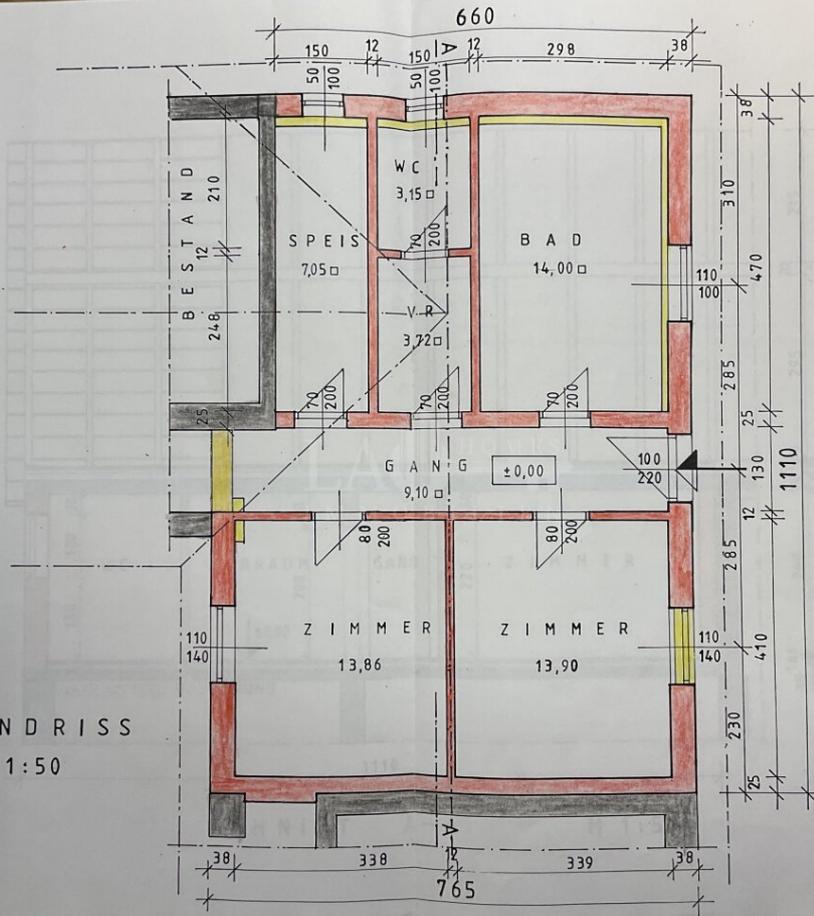






GRUNDRISS

GRUNDRISS  
M 1:50



# Objektbeschreibung

## Die pure Flexibilität in einem Objekt - So vielseitig wie das Leben!

Inmitten der hügeligen Landschaft des Südburgenlandes, umgeben von Natur und in idyllischer Ruhelage, liegt dieser Vierkanthof.

## Es bietet Ihnen Vielseitigkeit und Flexibilität in jeglicher Hinsicht.

Dieser beeindruckende Vierkanthof vereint ländliche Idylle mit Wohnkomfort und bietet ideale Bedingungen für Menschen, die von einem selbstbestimmten Leben auf dem Land träumen, um der Hektik des Alltags zu entfliehen.

Hier verbinden sich idyllische Natur, hervorragende Infrastruktur und eine einladende Gemeinschaft zu einem unvergleichlichen Lebensgefühl.

Mit einer **Wohnfläche von ca. 225 m<sup>2</sup>** auf einer **Grundstücksfläche von 2.833 m<sup>2</sup>** bietet der Hof viel Potenzial sich zu entfalten.

- Zusätzlich zur großzügigen Wohnfläche bietet der Hof eine **Nutzfläche von rund 107 m<sup>2</sup>** mit einer Werkstatt, Garage und viel Stauraum.

- **Der Hof eignet sich perfekt als Generationshaus.**

Das Hauptgebäude des Hofes geht bis in die 1850-er Jahre zurück und wurde in den letzten Jahren sorgfältig saniert.

Die Wohngebäude sind von dicken Mauern umgeben, die für ein **angenehmes Raumklima sorgen und eine behagliche Atmosphäre schaffen.**

Beheizt wird die Liegenschaft mit einer **Pellets- Zentralheizung.**

Die Liegenschaft ist an Kanal- und Ortswasserleitung angeschlossen - aber es gibt auch einen **Hausbrunnen.**

Im **uneinsehbaren Innenhof ( ca. 98 m<sup>2</sup> )** mit Aufstellpool und Sitzplatz, können Sie in Ruhe entspannen.

Das Wohnhaus ist auf **2 Einheiten** aufgeteilt mit **separaten Zugängen.**

**Der komplett renovierte Trakt** auf **ca. 160 m<sup>2</sup>** gliedert sich auf in :

- Großer Eingangsbereich

- Wohnzimmer
- Küche mit Essplatz
- Esszimmer
- Speis
- 4 Zimmer
- Badezimmer mit Wanne, Dusche, WC und **eingebauter Sauna**
- Abstellraum

Der derzeit noch **nicht renovierte Trakt (Elterntrakt)** beträgt **ca. 65 m<sup>2</sup>** und gliedert sich auf in:

- Eingangsbereich - Gang
- 1 Zimmer
- Küche
- Bad mit Wanne
- WC
- Speis

- Abstellraum

### **Flächen:**

- Gartenfläche: **ca. 2.500 m<sup>2</sup>**
- Garage: **ca. 23 m<sup>2</sup>**
- Grundstücksfläche: **ca. 2833 m<sup>2</sup>**
- Wohnfläche: **ca. 225 m<sup>2</sup>**
- Nebengebäude - Abstellraum : **ca 107 m<sup>2</sup>**
- Innenhof: **ca. 98 m<sup>2</sup>**

### **Resümee:**

Aufgrund der sehr guten Ruhelage und dem Potential im vollen Maße, eignet sich diese Liegenschaft besonders für angehende Selbstversorger und/oder Naturliebhaber.

Der Energieausweis ist in Auftrag und wird nachgereicht.

Wir ersuchen auf Grund unserer Nachweispflicht gegenüber dem Abgeber um vollständige Angabe Ihrer Kontaktdaten einschließlich Vor- und Zuname, Adresse und Telefonnummer.

Interessiert? Kontaktieren Sie uns für eine unverbindliche Besichtigung!

Für nähere Informationen steht Ihnen das Team der La-Homes Immobilien jederzeit zur Verfügung!

Mit freundlichen Grüßen

Ing. Christian Domnanovich

[0664 24 777 24](tel:06642477724)

cdo@la-homes.at

Panholzerweg 4

4030 Linz

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://la-homes-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://la-homes-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <3.500m

Apotheke <8.000m

Krankenhaus <7.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <3.000m

Kindergarten <3.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <3.000m

Einkaufszentrum <9.000m

Bäckerei <5.500m

#### **Sonstige**

Bank <3.500m

Geldautomat <8.000m

Post <4.000m

Polizei <2.000m

**Verkehr**

Bus <2.000m

Autobahnanschluss <3.000m

Bahnhof <7.500m

Flughafen <8.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap