# BAUERNHAUS mit Innenhof, 2 Wohneinheiten, 5 Gästezimmer, Heurigenlokal und Lagerflächen in der Nähe von Herzogenburg zu kaufen

**Objektnummer: 141**

**Eine Immobilie von fivex3 KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Haus - Bauernhaus |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 3131 Wetzmannsthal |
| **Baujahr:** | 1990 |
| **Zustand:** | Gepflegt |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 408,00 m² |
| **Nutzfläche:** | 726,00 m² |
| **Zimmer:** | 12 |
| **Bäder:** | 7 |
| **WC:** | 7 |
| **Balkone:** | 1 |
| **Stellplätze:** | 6 |
| **Keller:** | 93,00 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | C 85,00 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | B 0,94 |
| **Kaufpreis:** | 695.000,00 € |
| **Kaufpreis / m²:** | 1.703,43 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Gerhard Figl**

fivex3 KG

Wetzmannsthalerhof
Pension
fivex3

fivex3

fivex3

fivex3.net

# das Erdgeschoß >

finanzieren - immobilien - vorsorgen

fivex3

fivex3

fivex3

Zuhause
Liebe
Erinnerungen
Freunde
Lächeln
fivex3

fivex3

fivex3

fivex3

fivex3

fivex3

fivex3

fivex3.net

# das Dachgeschoß >

finanzieren - immobilien - vorsorgen

fivex3

fivex3

fivex3

fivex3

fivex3

fivex3

fivex3

fivex3

fivex3

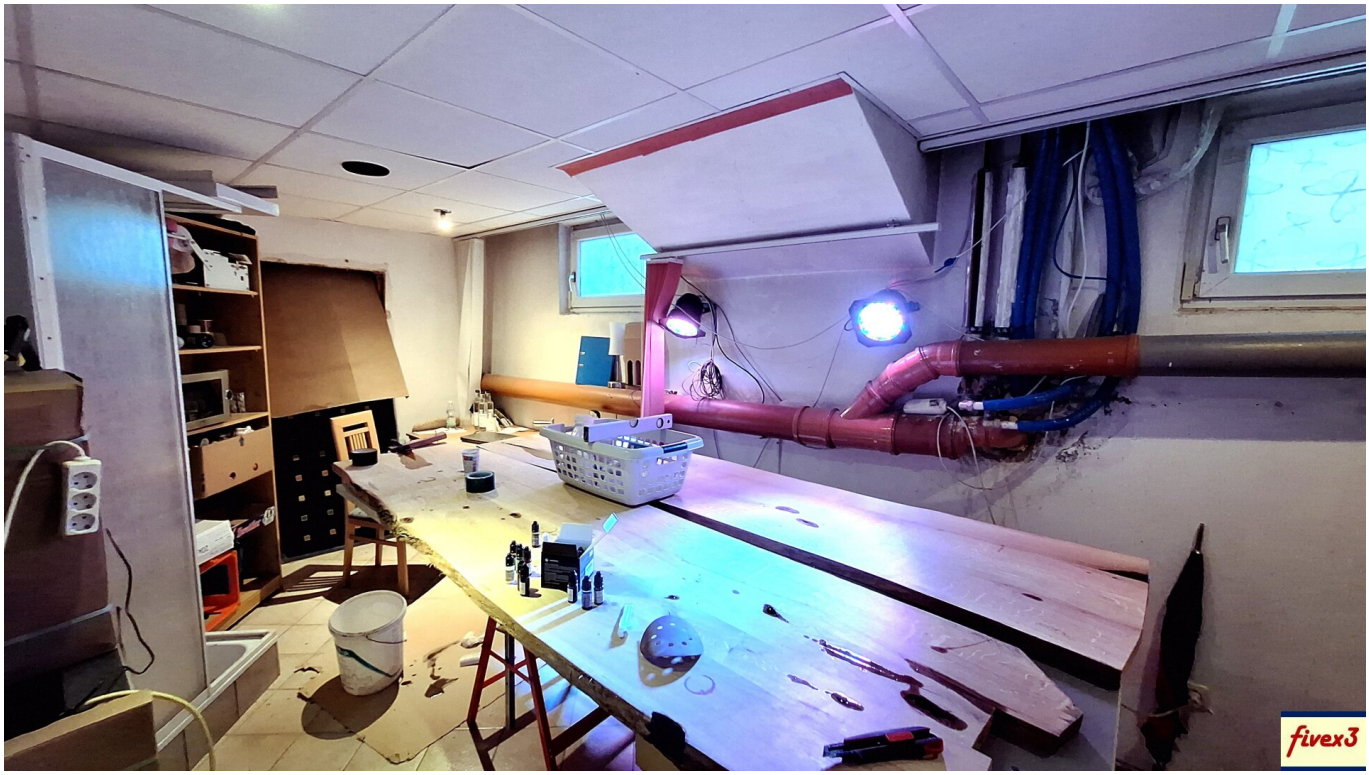
fivex3

fivex3.net

# der keller >

finanzieren - immobilien - vorsorgen

fivex3


fivex3

fivex3

fivex3

fivex3.net

die fremdenzimmer >

finanzieren - immobilien - vorsorgen

fivex3

fivex3

fivex3

fivex3

fivex3

fivex3

fivex3

fivex3

fivex3

fivex3

fivex3

fivex3

fivex3

fivex3

fivex3

fivex3

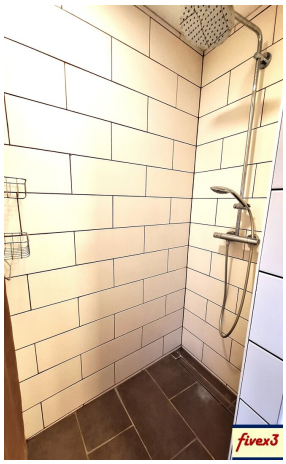
fivex3.net

# das nebengebäude >

finanzieren - immobilien - vorsorgen

fivex3

fivex3


fivex3

fivex3

fivex3

fivex3

fivex3

fivex3

fivex3

fivex3

fivex3.net

# der heurigen >

finanzieren - immobilien - vorsorgen

fivex3

fivex3

fivex3

fivex3

makita
fivex3

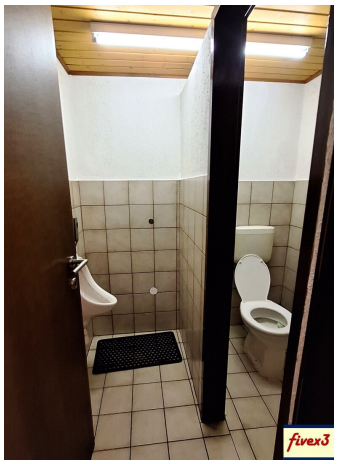
fivex3

fivex3

FRISCHHALTEFOLIE
fivex3

fivex3

fivex3




fivex3.net

# abstellflächen >

finanzieren - immobilien - vorsorgen

fivex3

fivex3

Red Bull
fivex3

fivex3

fivex3

6 x IKEA 365+
6 x IKEA 365+
6 x IKEA 365+
fivex3

fivex3

fivex3

fivex3

fivex3

# Beratung & Vermittlung

**finanzieren** Ungebundener Kreditvermittler die beste Finanzierung von vielen Banken

**immobilien** Immobilienmakler Häuser, Wohnungen, Grundstücke...

**vorsorgen** mit Kooperationspartner Lebens- u. Sachversicherungen...

## gerhard figl

ihr persönlicher
immobilienmakler
& kreditvermittler

telefon 0676 46 54 016
@-mail gerhard.figl@fivex3.net
internet www.fivex3.net


**finanzieren - immobilien - vorsorgen**

**www.fivex3.net**


fivex3 KG - FN 418855p - UID ATU 6899 5929
3454 Sitzenberg-Reidling, Preuwitz 43 - Gemeinde Zwentendorf
Immobilienmakler & Kreditvermittler - GISA-Zahl 1433 0360


fivex3

## finanzieren mit fivex3 - ungebundener kreditvermittler

- ✓ Ich vertrete als "ungebundener Kreditvermittler" ausschließlich Ihre Interessen
- ✓ Beste Konditionen durch Ausschreibung an mehrere Banken
- ✓ Einreichung auch bei der Hausbank und regionalen Banken möglich
- ✓ Kooperation mit allen österreichischen Bausparkassen und vielen Großbanken

## bestpreisgarantie - kein risiko für sie !

- ✓ Die Finanzierung kostet sie durch die Einschaltung eines ungebundenen Kreditvermittlers nicht mehr als bei Direktkontakt mit der Bank, da ich mein Honorar von der finanzierenden Bank bekomme
- ✓ Sollte ich kein besseres Anbot als ein bereits vorliegendes bringen können, ist die Beratung für sie kostenlos; lediglich wenn sie ein besseres Angebot von mir ablehnen, ist mein Zeitaufwand abzugelten


ihr persönlicher kreditvermittler
gerhard figl - fivex3 KG
tel 0676 4654 016
e-mail gerhard.figl@fivex3.net

fivex3

# Sie haben noch Fragen ?

Ich stehe gerne zur Verfügung:

fivex3-immo

gerhard figl

telefon 0676 46 54 016

fivex3 KG gerhard.figl@fivex3.net

fivex3

fivex3.net

finanzieren
immobilien
vorsorgen

# Objektbeschreibung

## *Eine Immobilie die alle Stückerl spielt.....*

+ Wohnhaus Baujahr 1995 mit 210m² Wohnfläche im Erd- und Dachgeschoß

+ Keller mit Heizraum, Hobbyraum und Garage

+ Massive Bauweise mit 38er Porotherm + 10cm Kork-Isolierung

+ Bramac-Dacheindeckung, Tondach am Altbestand

+ Kunststoff-Alu-Isolierglasfenster mit Außenrollläden

+ Pension mit 5 Fremdenzimmer mit Bad/WC (9 Betten)

+ Heurigenlokal mit rund 100m² samt Küche und Kühlzelle

+ Extra-Haus mit 85 m² Wohnfläche vom Innenhof separat begehbar

**>>>  Mieter dafür bereits vorhanden - Soforteinnahmen € 1.000 p.m. (inkl. BK)**

+ Zusätzliche Abstellflächen in der Durchfahrt und in den ehemaligen Stallungen

+ eine zentrale Gas-Heizungsanlage mit Pufferspeicher - großteils Fußbodenheizung

+ PV-Anlage 6,5kwp zur Stomerzeugung und Solaranlage für Warmwasser

+ Anschlüsse Strom, Wasser, Kanal, Gas, Kamine, SAT, 5G-Mobilnetz

+ Carport für 2 KFZ, Garage, mehrere Parkplätze vor dem Haus

Sollten Sie Interesse an dieser Immobilie haben, stehe ich gerne für Auskünfte und Besichtigung zur Verfügung:

***Gerhard Figl*** - 0676 4654 016 - ***gerhard.figl@fivex3.net*** - ***fivex3-immobilien***

***finanzieren mit fivex3***

Ich bin ungebundener Kreditvermittler und kann Ihnen von vielen Banken die beste

Finanzierung anbieten...;  für eine unverbindliche und kostenlose Beratung stehe ich gerne zur Verfügung!

Gleich Termin vereinbaren: ***gerhard.figl@fivex3.net***

**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://fivex3-1.service.immo/registrieren/de

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <2.000m
Apotheke <4.500m
Klinik <7.500m

**Kinder & Schulen**
Schule <1.500m
Kindergarten <1.500m

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

**Sonstige**
Bank <1.500m
Geldautomat <1.500m
Post <2.500m
Polizei <5.000m

**Verkehr**
Bus <500m
Autobahnanschluss <4.000m
Bahnhof <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap