

**TOP GELEGENHEIT - Mühlviertler Vierkanthof mit
Potenzial zur Pferdehaltung und zu insgesamt 4
Wohneinheiten und 38.343 m² Grund**



Objektnummer: 1110

Eine Immobilie von HIM GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4224 Wartberg ob der Aist
Baujahr:	1994
Zustand:	Teil_vollsaniert
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	952,00 m²
Bäder:	2
WC:	2
Keller:	64,00 m²
Heizwärmebedarf:	D 109,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,47
Kaufpreis:	870.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



DI(FH) Ronald Himmelbauer

HIM GmbH
Stadtplatz 9
4230 Pregarten

T + 43 664 3901407















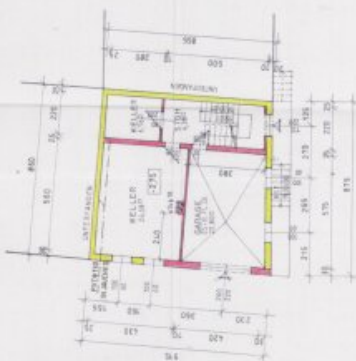








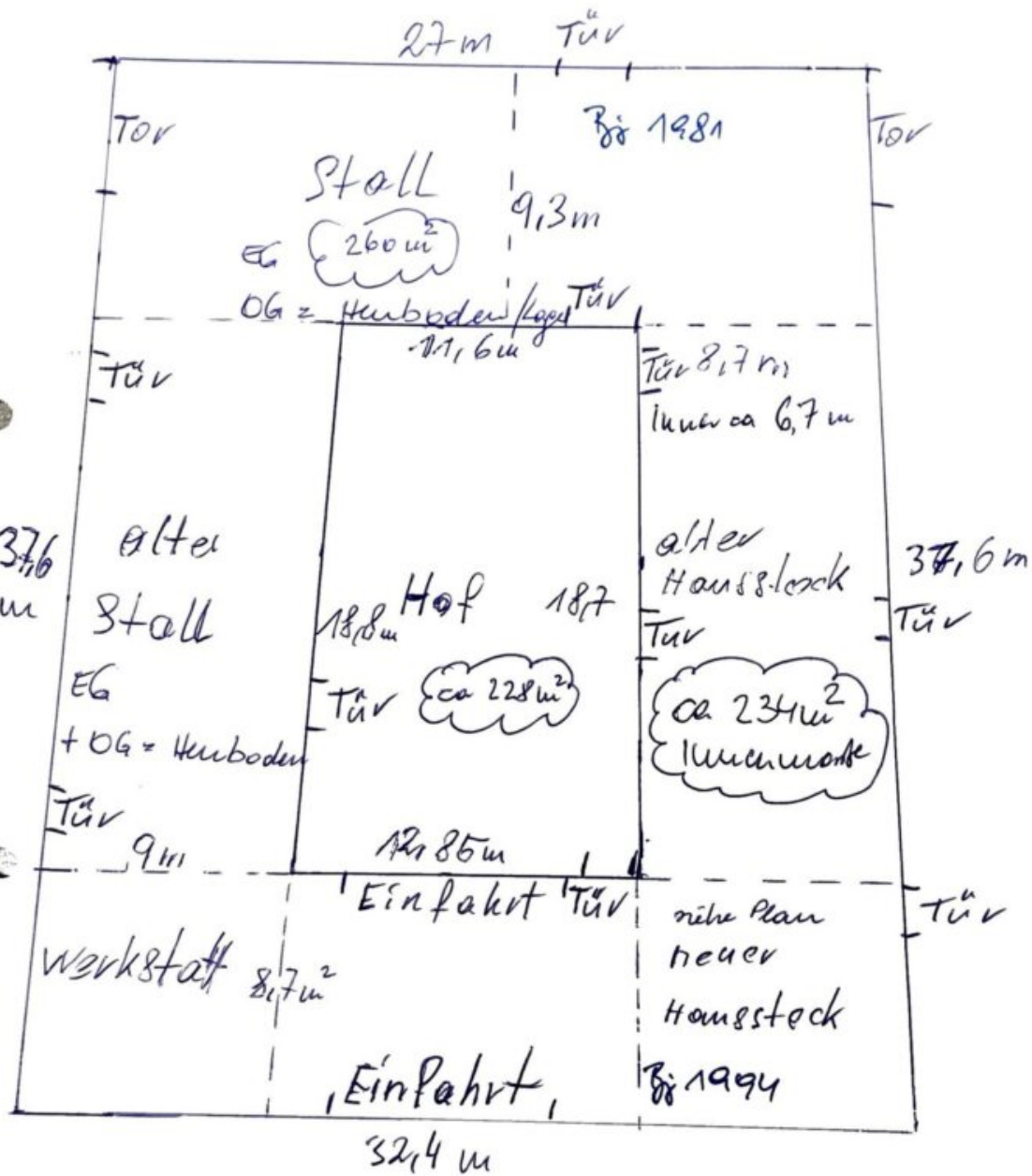
SCHNITT A - A



KELLERROESSCH

McGinnis was living in the East
 and was in the East
 in 1844 and 1845.

Altenhaus 23, Warkburg/Mist





2543

126,15 m²

Altenhaus

23

1.711,81 m² 2551

LN

MG

474,63 m²

2550

Altenhaus

LN

LN

2625

2593

LN

154,81 m²

2735/1



Alter

2

Objektbeschreibung

Die gesamte arrondierte Liegenschaft (landwirtschaftliche Nutzfläche inkl. rund 1.500 m² bebaubarer Fläche) beträgt 38.343 m².

Der gut erhaltene und gepflegte Vierkanter liegt in einer sehr schönen Lage und bietet ein interessantes Entwicklungspotential.

Der neuwertige und teilmöblierte Wohntrakt bietet auf 2 Ebenen 112 m² Wohnfläche und ist sofort beziehbar. Im Untergeschoß stehen 64 m² Keller und eine Garage zur Verfügung.

Der große angrenzende historische Bauernhauswohntrakt ist zwar renovierungsbedürftig, bietet jedoch viel Fläche für diverse Nutzungsmöglichkeiten.

Der Süd- und Westtrakt über den Stallungen bietet mit seinem massivem und neuwertigen Dachstuhl die optimalen Grundvoraussetzung für den Einbau von bis zu 3 neuen Wohnungen mit separaten Eingängen. Die topografische Lage mit Süd- und Westausrichtungen ermöglicht einen herrlichen Ausblick und beste Wohnqualität in ländlicher und unverbaubarer Lage.

Die Liegenschaft teilt sich wie folgt auf:

Bebaubare Fläche: ca. 1.500 m²

Landwirtschaftliche Nutzfläche für Acker und Wiesen inkl. Obstgarten: ca. 34.855 m²

Waldfläche: ca. 1.818 m²

Teich: ca. 170 m²

Das neuwertige Wohngebäude wurde zwischen 1994 und 1998 errichtet und gliedert sich wie folgt auf:

Kellergeschoß (ca. 64 m²)

Vorraum: 4,38 m²

Garage: 22,8 m²

Kellerraum: 24,08 m²

Kellerraum: 6,16 m²

Erdgeschoß (ca. 56 m²)

Vorhaus: 10,09 m²

Wohnzimmer/Stube: 22,04 m²

Küche: 17,36 m²

Abstellraum: 1,13 m²

Wirtschaftsraum: 3,45 m²

WC: 1,3 m²

Abstellraum: 1,43 m²

Obergeschoß (ca. 56 m²)

Vorräume: 8,6 m²

Bad: 6,6 m²

WC: 2,4 m²

Schlafzimmer: 16,8 m²

Zimmer: 13,34 m²

Zimmer: 8,47 m²

Nutzen Sie die Möglichkeit, diese Liegenschaft und seine Umgebung persönlich kennenzulernen und weitere detaillierte Informationen zu erhalten.

Wir bitten um Verständnis, dass aus Gründen der Wahrung der Privatsphäre keine weiteren Fotos der Wohn- und Wirtschaftsräume veröffentlicht werden. Selbstverständlich haben Sie die Möglichkeit bei einer Besichtigung alle Räumlichkeiten kennenzulernen.

Hinweis:

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Anschrift und Telefonnummer bearbeiten können. Explizit weisen wir darauf hin, dass alle Angaben nach bestem Wissen erstellt wurden. Irrtümer, Druckfehler und Änderungen vorbehalten. Für Auskünfte und Angaben, die uns von Seiten der Eigentümer und Dritten zur Verfügung gestellt wurden, können wir keine Haftung übernehmen. Besichtigungen und Beratungen erfolgen kostenlos, lediglich im Falle einer erfolgreichen Vermittlung ist eine gesetzliche Provision zur Zahlung fällig.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <3.000m

Apotheke <3.500m

Klinik <9.500m

Kinder & Schulen

Schule <3.000m

Kindergarten <3.500m

Höhere Schule <5.000m

Universität <5.000m

Nahversorgung

Supermarkt <2.500m

Bäckerei <3.000m

Einkaufszentrum <9.500m

Sonstige

Bank <3.000m

Geldautomat <3.000m

Post <3.500m

Polizei <3.000m

Verkehr

Bus <1.000m

Bahnhof <2.500m

Autobahnanschluss <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap