Idyllisches Mehrfamilienhaus mit Werkstatt und Nebengebäuden

Objektnummer: 1358

Eine Immobilie von Mag.(FH) Andreas Willmann Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Mehrfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2860 Kirchschlag in der Buckligen Welt
Baujahr:	1947
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	296,00 m²
Nutzfläche:	136,00 m²
Bäder:	3
WC:	5
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	87,20 kWh / m² * a
Kaufpreis:	585.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Mag.(FH) Andreas Willmann

Mag.(FH) Andreas Willmann Immobilien
Siedlerstraße 15
2100 Korneuburg

T +43 676 432 24 60

Objektbeschreibung

Idyllisches Mehrfamilienhaus mit Werkstatt und Nebengebäuden

Zum Verkauf gelangt eine außergewöhnliche Liegenschaft, die sich für Familien, Generationenwohnen, Wohnen und Arbeiten oder auch als Investment eignet.

Die Immobilie besteht aus insgesamt drei Wohneinheiten, einer großen Werkstatt, einem Hobbyraum mit Büro sowie großzügigen Grünflächen und Nebengebäuden.

Das Wohnhaus gliedert sich wie folgt:

Wohnung 1 (ca. 79 m², Erdgeschoss):

- 4 Räume dieser Wohnung und ein kleiner Keller stammen noch aus 1947
- Große Küche mit Essbereich
- Wohnzimmer
- Schlafzimmer
- Badezimmer mit Dusche
- Separates WC
- Großer Vorraum

Wohnung 2 (Obergeschoss ca. 83m2+ 10,7m2 Balkon):

- Großzügiger Vorraum
- Küche mit Essplatz und direktem Zugang zum südseitigen, überdachten Balkon

- Zwei Schlafzimmer
- Badezimmer mit Dusche, Fenster und Waschmaschinenanschluss
- Separates WC
- Abstellraum

Wohnung 3 (Zubau, eigener Eingang, Maisonette ca. 134 m2):

- EG: ca. 61,5 m² großes modernes Ess- und Wohnzimmer mit zusätzlichem Holzofen
- WC im Erdgeschoss
- OG: ca. 40 m² Schlafgalerie, begehbarer Schrankraum, noch nicht fertiggestelltes Badezimmer

Zusätzliche Räume:

- Hobbyraum (ca. 32 m²), derzeit als Jagd Stüberl genutzt, mit Barbereich
- Büro (ca. 10 m²)

Werkstatt (ca. 94 m²):

- wurde 1985 errichtet
- 3,6 Meter Raumhöhe

- Zwei große Flügeltore (ebenfalls 3,6 m hoch)
- Betonierter Boden
- Starkstromanschluss
- Zufahrt über ebene Grünfläche – ideal auch für größere Fahrzeuge

Technische Ausstattung:

- Hackschnitzel-Zentralheizung
- Wasseranschluss über die Wassergenossenschaft Aigen
- Photovoltaikanlage mit Stromeinspeisung
- Brunnen am Grundstück vorhanden
- Senkgrube / kein Kanalanschluss

Lagebeschreibung: Die Liegenschaft befindet sich in absoluter Ruhelage mit traumhaftem Weitblick über die sanften Hügel der Buckligen Welt.

Diese idyllische Umgebung bietet nicht nur Erholung pur, sondern auch ein hohes Maß an Lebensqualität.

Trotz der ländlichen Lage ist die Infrastruktur ausgezeichnet: Mit dem Auto erreicht man sowohl **Krumbach** als auch **Kirchschlag** in rund 10 Minuten.

Beide Orte verfügen über Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Bäckereien, Cafés und traditionelle Wirtshäuser.

Für Familien besonders attraktiv: **Kindergarten, Volks- und Mittelschule** befinden sich in Kirchschlag.

Diese Kombination aus Naturidylle und guter Erreichbarkeit macht die Immobilie ideal für alle, die Ruhe und Platz suchen –

ohne auf die Annehmlichkeiten des täglichen Lebens verzichten zu müssen.

Wir weisen darauf hin, dass zum Abgeber ein familiäres Naheverhältnis besteht.

Bitte beachten Sie, dass ich Anfragen nur mit **vollständiger Angabe von Vor- und Nachnamen, Adresse, Telefonnummer und e- Mailadresse bearbeiten kann.**

Sie erhalten dann nähere Informationen.

Besichtigungen können individuell vereinbart werden.

Nebenkosten für den Kauf :

3,5% Grunderwerbssteuer

1,1% Eintragung ins Grundbuch

3,6 % Provision inkl. Ust.

ca. 2% Vertragserrichtung (Anwalt oder Notar)

ev. Kosten für eine Finanzierung

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <9.500m
Apotheke <500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <9.000m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap