

## **Idyllisches Mehrfamilienhaus mit Werkstatt und Nebengebäuden**



**Objektnummer: 1358**

**Eine Immobilie von Mag.(FH) Andreas Willmann Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Mehrfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2860 Kirchschlag in der Buckligen Welt
<b>Baujahr:</b>	1947
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	296,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	136,00 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	5
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	87,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	585.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

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 m<sup>2</sup>, 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. 83m<sup>2</sup>+ 10,7m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>):**

- EG: ca. 61,5 m<sup>2</sup> großes modernes Ess- und Wohnzimmer mit zusätzlichem Holzofen
- WC im Erdgeschoss
- OG: ca. 40 m<sup>2</sup> Schlafgalerie, begehrter Schrankraum, noch nicht fertiggestelltes Badezimmer

### **Zusätzliche Räume:**

- Hobbyraum (ca. 32 m<sup>2</sup>), derzeit als Jagd Stüberl genutzt, mit Barbereich
- Büro (ca. 10 m<sup>2</sup>)

### **Werkstatt (ca. 94 m<sup>2</sup>):**

- 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 Kirchschiag.

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