

**authentisches Weinviertler Bauernhaus in idyllischer  
Lage! OPEN HOUSE - 12.07.2025 zwischen 12 - 14 Uhr!  
Ersuche um Terminvereinbarung!**



**Objektnummer: 960/72909**

**Eine Immobilie von s REAL**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Bauernhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3714 Roseldorf
<b>Baujahr:</b>	1907
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenovierungsbed
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	93,02 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>G</b> 307,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 2,86
<b>Kaufpreis:</b>	120.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Karin Jama**

s REAL - Korneuburg (Termine nach Vereinbarung)  
Sparkassenplatz 1  
2100 Korneuburg

T +43 (0)5 0100 - 26220



















Skizze Erdgeschoss

## Objektbeschreibung

Dieses **idyllische ca. im Jahr 1898** - lt. Aufschrift am Eingangstor - erbaute **Weinviertler Bauernhaus** freut sich auf neuen Glanz.

Die **ehemalige Gärtnerei** erstreckt sich auf einer **ca. 1.448 m<sup>2</sup> großen Liegenschaft**, die **Bauland/Agrar** gewidmet ist.

Klein - fein, aber mein! Kann mit ein wenig handwerklichem Geschick zu einem Kleinod erstrahlen.

Die Liegenschaft ist außerdem für **ambitionierte Selbstversorger** ausgezeichnet geeignet. Die ehemalige Gärtnerei bietet genügend Platz für **Gemüse- und Obstanbau**. Nachdem eine **Bauland/Argrar-Flächenwidmung** vorliegt, kann man sich auch über ein täglich frisch gelegtes Ei erfreuen.

2 Brunnen stehen für das Bewässerungssystem zur Verfügung!

Zur Verwendung stehen einige Stadeln, die auf Wiederbelebung warten.

Den Ideen und Ambitionen sind keine Grenzen gesetzt!

### Raumaufteilung:

- durch ein **Weinviertler Einfahrtstor** betritt man das Refugium
- diese Einfahrt dient auch als **geschützter Abstellplatz** für die 4rädriigen Vehicles
- durch einen **überdachten Laubengang** gelangt man ins Haupthaus
- **offene Küche**
- **helles Wohnzimmer mit Holzofen**
- **sonniges großes Schlafzimmer**
- **Badezimmer mit Dusche, Badewanne und Fenster**

Weiter geht es zu

- einem Abstellraum mit Ausgang zum Dachboden
- ein **Gästezimmer** oder auch als **Home-Office** verwendbares **Zimmer mit eigenem Bad**

Im hinteren Bereich befindet sich der Heizraum mit der **Gaszentralheizung** und einer **Luftwärmepumpe**. Ein **Kühlraum**, der mit einem Kühlkompressor betrieben wird (seinerzeit für die Blumenzwiebel) und 2 Stadeln bieten umfangreichen Stauraum.

Am Besten: anschauen!

Roseldorf ist eine Katastralgemeinde und Ortschaft von Sitzendorf an der Schmida im Bezirk Hollabrunn.

Nebenkosten beim Erwerb dieser Immobilie:

- 3,50 % Grunderwerbsteuer
- 1,10 % Grundbucheintragungsgebühr - entfallen bei Hauptwohnsitzmeldung
- Vertragserrichtungskosten/Treuhändische Abwicklung (Notar oder Rechtsanwalt)
- Kosten Unterschriftenbeglaubigung und Barauslagen Kaufvertrag
- 3,00 % zzgl. 20,00 % USt. (ges. 3,60 %) Honorar für die erfolgreiche Vermittlung

**Infrastruktur:**

Roseldorf liegt an der **B2 der Waldviertler Landesstraße**. **Eggenburg und Pulkau** sind ca. **8 Autominuten** entfernt. **Hollabrunn** in ca. **15 Minuten** erreichbar.

Die **Kellergasse** lädt zu Heurigen ein. Ein **Gasthaus** im Ort sorgt für´s leibliche Wohl.

Die Umgebung bietet viel Landschaft für **Wanderungen und Radausflüge!**

**Sie suchen ein großes, ruhig gelegenes Grundstück mit einem Kleinod? Voila! Zögern Sie nicht - anschauen kost´ nix!**

Freue mich auf Ihre Anrufe unter M +43 664 8385891 oder E-Mail an [karin.jama@sreal.at](mailto:karin.jama@sreal.at) und ein Kennenlernen!

**Bis später in Roseldorf!**

Hier geht´s zum 360°

Rundgang: <https://app.immoviewer.com/portal/tour/3121846?accessKey=6815>

Viele weitere Rundgänge, so wie alle neuen s REAL Immobilienangebote finden Sie auf [www.sreal.at](http://www.sreal.at).

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <6.000m

Klinik <6.500m

Apotheke <8.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <6.000m

Kindergarten <6.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <5.500m

Bäckerei <6.000m

### **Sonstige**

Bank <6.000m

Geldautomat <6.000m

Polizei <5.500m

Post <6.000m



**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <4.000m

Autobahnanschluss <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap





## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.