

**Traditionelles Bauernsacherl in erhöhter Lage -  
renovierungsbedürftig!**



**Objektnummer: 178102134**

**Eine Immobilie von MAG. SCHABSCHNEIDER & AIGNER OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3644 Emmersdorf an der Donau
<b>Zustand:</b>	Sanierungsbeduerftig
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	190,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>G</b> 388,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>G</b> 3,99
<b>Kaufpreis:</b>	179.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

6.444,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Gesellschafter Reinhard Aigner

MAG. SCHABSCHNEIDER &. AIGNER OG  
Franz-Kollmann-Strasse 4  
3300 Amstetten

T +43 650 2111110  
H 0650 2111110





**S & A**  
IMMOBILIEN

**MAG. SCHABSCHNEIDER & AIGNER OG**  
[WWW.ERFOLGREICH-VERMITTELT.AT](http://WWW.ERFOLGREICH-VERMITTELT.AT)

- + 15 Jahre Erfahrung in der sensiblen Branche!
- + 100-te vermittelte Immobilien!
- + Ich berate sie gerne und nehme mir Zeit für SIE!

*Reinhard Aigner*

065 **S & A** **MAG. SCHABSCHNEIDER & AIGNER OG** .at  
IMMOBILIEN [WWW.ERFOLGREICH-VERMITTELT.AT](http://WWW.ERFOLGREICH-VERMITTELT.AT)





 **MAG. SCHABSCHNEIDER & AIGNER OG**  
**WWW.ERFOLGREICH-VERMITTELT.AT**



 **MAG. SCHABSCHNEIDER & AIGNER OG**  
**WWW.ERFOLGREICH-VERMITTELT.AT**



 **MAG. SCHABSCHNEIDER & AIGNER OG**  
**WWW.ERFOLGREICH-VERMITTELT.AT**





 MAG. SCHABSCHNEIDER & AIGNER OG  
WWW.ERFOLGREICH-VERMITTELT.AT



 MAG. SCHABSCHNEIDER & AIGNER OG  
WWW.ERFOLGREICH-VERMITTELT.AT



 MAG. SCHABSCHNEIDER & AIGNER OG  
WWW.ERFOLGREICH-VERMITTELT.AT



 **MAG. SCHABSCHNEIDER & AIGNER OG**  
**WWW.ERFOLGREICH-VERMITTELT.AT**



 **MAG. SCHABSCHNEIDER & AIGNER OG**  
**WWW.ERFOLGREICH-VERMITTELT.AT**



 **MAG. SCHABSCHNEIDER & AIGNER OG**  
**WWW.ERFOLGREICH-VERMITTELT.AT**

Scannen sie diesen QR-Code, um  
diese Kontaktinformation in  
" Kontakte" hinzuzufügen

*Reinhard Aigner*



# Objektbeschreibung

**Bauernhaus in der kleinen Ortschaft Hain oberhalb von Emmersdorf zu verkaufen!**

**Unmittelbare Nähe zum Weltkulturerbe Wachau und Melk**

**Tierhaltung - Landwirtschaft - Gemüsegarten - weg aus der Stadt - neue Lebensperspektive**

## **Landhaus**

- Gesamtgrundfläche ca. 1.235 m<sup>2</sup>
- Wohnfläche ca. 190 m<sup>2</sup>
- renovierungsbedürftig u. sanierungsbedürftig
- Widmung BA (Bauland-Agrar)
- teilunterkellert - Gewölbekeller
- Dach 1995 teilweise erneuert, mit Solaranlage f. Warmwasser
- Einzelofen u. Öl-Zentralheizung
- Anschlüsse: Kanal, Strom, Starkstrom, Wasser (Genossenschaft)
- zusätzlich: Hausbrunnen
- Fenster im Wohnbereich: Kunststoff-Isolierglas
- teilweise Steinmauern / Ziegelbauweise

- Errichtung in unterschiedlichen Etappen
- Garage
- kleine Werkstatt
- Gewölbekeller

### **Nutzflächenaufteilung:**

- Stall- u. Wirtschaftsstrakt, um 1955, ca. 200m<sup>2</sup>
- Stadel, um 1950, ca. 129 m<sup>2</sup>
- Wohn u. Wirtschaftsgebäude, um 1910, ca. 200 m<sup>2</sup>
- Wohnhaus, um 1975, ca. 70 m<sup>2</sup>
- Gesamtwohnfläche ca. 190 m<sup>2</sup>
- verteilt auf EG ca. 75 m<sup>2</sup> WFL., Halbstock und 1. Stock ca. 75 m<sup>2</sup> WFL.

### **Ab sofort zu verkaufen!**

Wir können Sie gerne bei einer Fremdfinanzierung unterstützen. Sprechen Sie uns an!

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.

**Bei Interesse schicken Sie uns bitte Ihre Anfrage mit Ihren vollständigen Kontaktdaten (inkl. PLZ u. Strasse) direkt über**

<http://www.erfolgreich-vermittelt.at>

**damit wir Ihnen ein kostenloses u. unverbindliches Exposé (mehr Fotos, Lage, Adresse, Pläne, etc.) mailen können.**

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.500m  
Apotheke <2.000m  
Krankenhaus <2.500m

#### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <2.000m  
Schule <2.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.000m  
Bäckerei <2.000m  
Einkaufszentrum <2.500m

#### **Sonstige**

Bank <1.500m  
Geldautomat <1.500m  
Post <3.000m  
Polizei <3.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <3.500m  
Bahnhof <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap