Zwei Wege, ein Zuhause -sanierungsbedürftiges Haus mit großem Garten



Objektnummer: 7939/2300161954

Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Bauernhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2061 Obritz
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Wohnfläche:	100,00 m²
Zimmer:	3
Kaufpreis:	98.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Sanela-Anamaria Erdelean-Adam

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH
Steinabrücklerstraße 44
2752 Wöllersdorf

H +43 699 184 100 43

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.















Wir verkaufen / vermieten gerne auch Ihre Immobilie!



Kompetente Vermittlung in Ihrer Region!

Gutschein für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von **€ 360,-**
Gutschein für einen gratis 360° Rundgang im Wert von **€ 480,-**

Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.

immo company

@immocompany



Unser Partner für Schwimmbäder / Saunen / Outdoorküchen: www.pool-oase.at

Objektbeschreibung

Raum für kreative Gestaltung

Dieses historische Bauernhaus bietet drei großzügige Zimmer mit über 3 Meter Raumhöhe und charaktervollen Doppeltüren. Die Wohnräume befinden sich im ursprünglichen Zustand – ideal für alle, die ihre eigenen Wohnideen verwirklichen möchten, ohne auf vorgefertigte Lösungen Rücksicht nehmen zu müssen.

Die Nebengebäude wurden bereits teilweise saniert und bieten Platz für Werkstatt, Atelier oder Lager. Die große Scheune eignet sich hervorragend für Hobby, Handwerk oder sogar als Veranstaltungsraum.

Besonderheiten auf einen Blick

- Sanierungsbedürftiger Altbau mit Charme und Substanz
- Großzügiger Innenhof – uneinsehbar und sonnig
- Zwei Zufahrten – Vorder- und Rückseite des Grundstücks erschlossen
- Große Scheune in gutem Zustand (ca. 160 m²)
- Werkstatt-/Atelierbereich mit ca. 42 m²
- Hoher Dachboden mit Ausbaupotenzial
- Brunnen & kleiner Erdkeller vorhanden
- Gasanschluss bereits gelegt

Bereits durchgeführte Arbeiten

- Eine Scheune wurde vollständig entfernt, inklusive fachgerechter Entsorgung aller Materialien

- Alte Heu- und Strohlagerungen wurden vollständig ausgeräumt
- Der Lagerraum in der Scheune wurde renoviert
- Die ehemaligen Stallungen wurden entkernt und zu einem großzügigen Raum umgestaltet – ideal als Atelier oder Werkstatt
- Die Rückfassade der Scheune wurde umfassend saniert: alter Putz entfernt, neu verputzt, inklusive neuer Dachrinne entlang der gesamten Länge
- Entlang der Grundstücksgrenze zum Nachbarn (ca. 50 m) wurde eine Drainage verlegt und mit Schotter verfüllt
- Eine neue Grenzmauer mit integrierter Entwässerung wurde errichtet
- Im Badezimmer wurde ein neues Fenster eingebaut
- Eine Zwischenwand in einem der Wohnräume wurde entfernt, um mehr Offenheit zu schaffen
- Das Dach des Wohnhauses wurde repariert – beschädigte Ziegel ersetzt, der Dachfirst neu gedeckt
- Der Kamin wurde neu verputzt
- Die Verbindungsmauer zwischen Wohnhaus und Nebengebäude wurde abgetragen und neu aufgebaut
- Ein neuer Stromzählerkasten wurde installiert
- Die Straßenfassade erhielt frischen Putz und einen neuen Anstrich
- Der hintere Toreingang repariert

?: **Entfernungen mit dem PKW:**

Excalibur City	15 Min.
Laa an der Thaya	18 Min.

Retz	23 Min.
Hollabrunn	23 Min.
Stockerau	42 Min.
Mistelbach	42 Min.
Tulln an der Donau	46 Min.
Horn	47 Min.
Korneuburg	48 Min.
Floridsdorf	57 Min.

? Nahversorgung

- **Bäckerei**
  - 17,5 km
- **Metzgerei**
  - 4,40 km
- **Supermarkt**
  - 1,20 km

- **Drogerie**
  - 7,71 km

? Dienstleistungen

- **Bank**
  -
- **Post**
  -
- **Tankstelle**
  -
- **Trafik**
  -

? Bildung & Kinderbetreuung

- **Kindergarten**
  - 1,83 km
- **Volksschule**
  - 1,68 km
- **Hauptschule**
  - 1,32 km

? Gesundheit

- **Allgemeinmediziner**
  - 6,46 km

- **Zahnarzt**
  - 7,01 km
- **Apotheke**
  - 7,34 km

? Öffentlicher Verkehr

- **Bushaltestelle**
  - 0,17 km
- **Lokalbahnhof**
  - 3,50 km

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie

Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!
Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.
Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.