

Landhausidylle - Bauernhaus mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten



Hausansicht

Objektnummer: 960/73116

Eine Immobilie von s REAL

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2133 Hagendorf
Baujahr:	1974
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	149,97 m²
Zimmer:	7
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	G 254,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 3,66
Kaufpreis:	429.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Jasmin Rotter

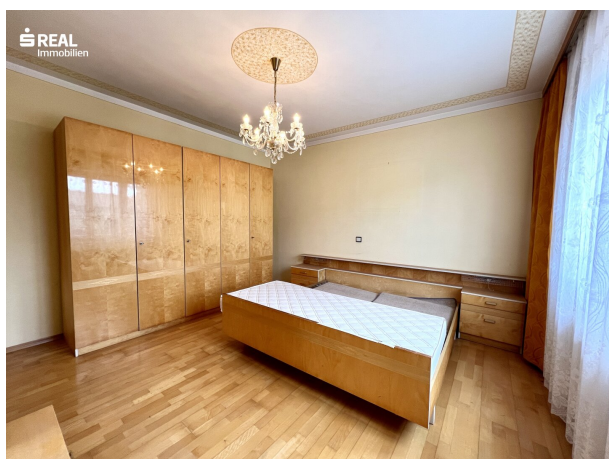
s REAL - Korneuburg (Termine nach Vereinbarung)
Sparkassenplatz 1
2100 Korneuburg

T +43 (0) 50100 - 26335



Mitglied des
immobilienring.at



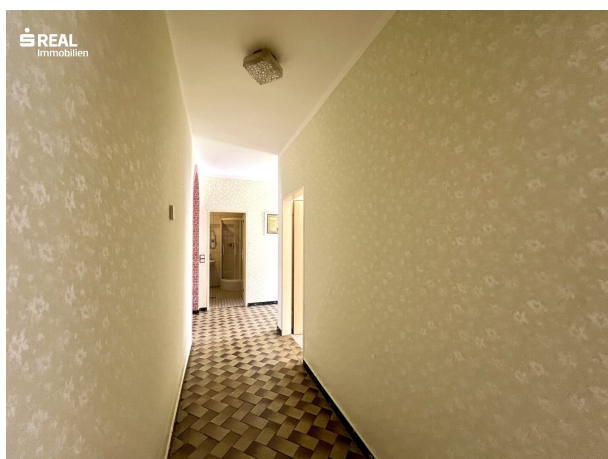




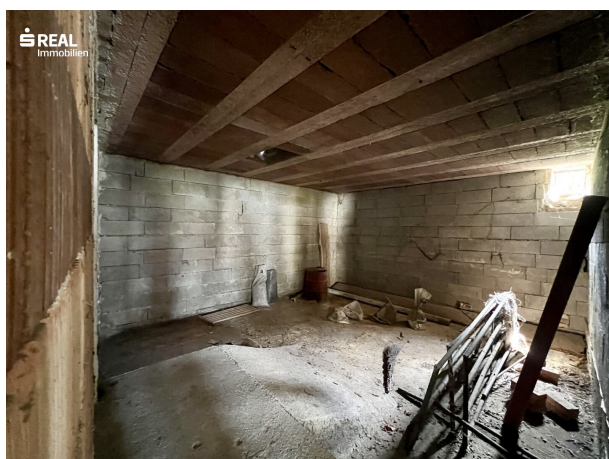






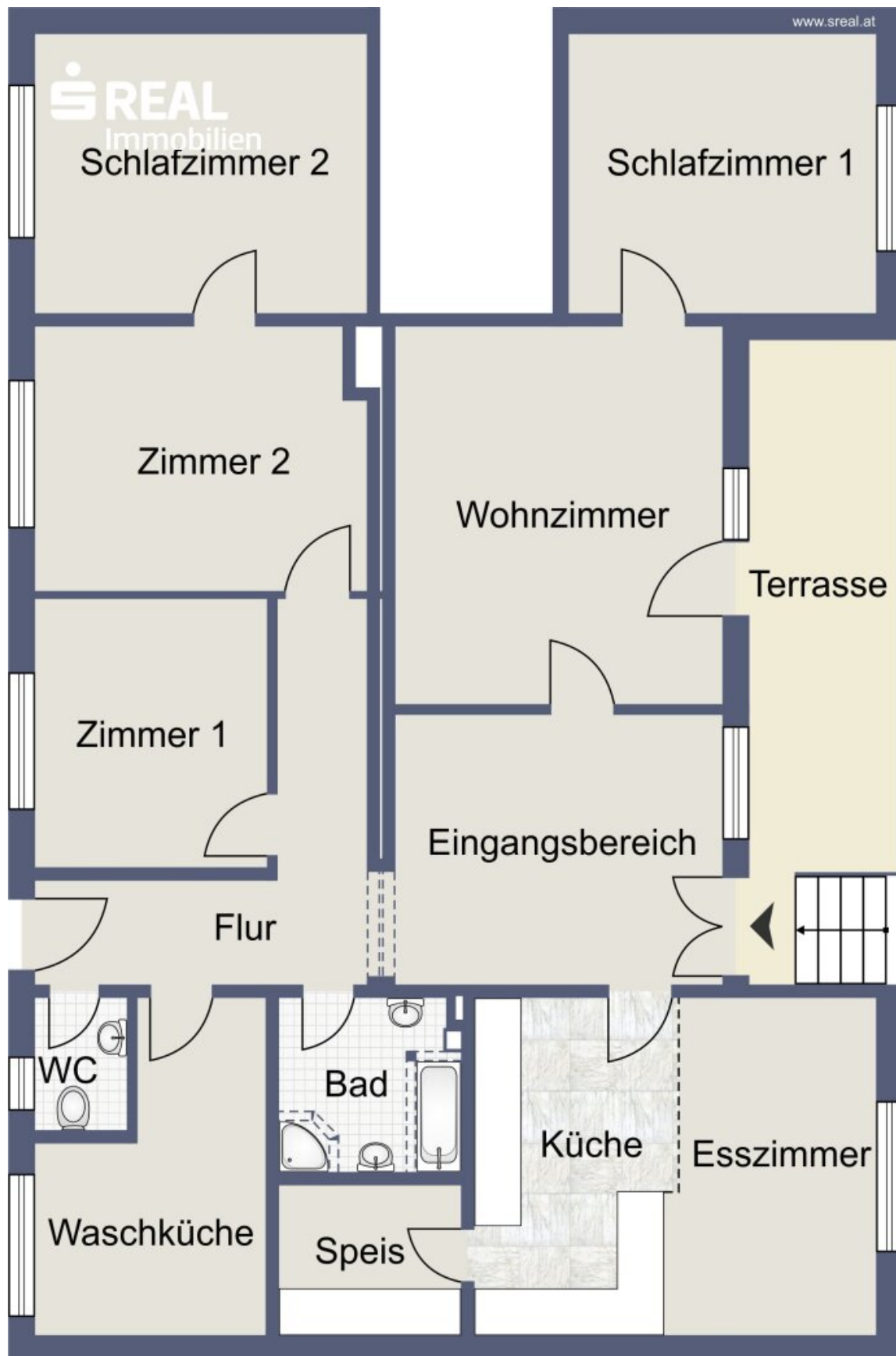












Skizze Erdgeschoss



Skizze Kellergeschoss

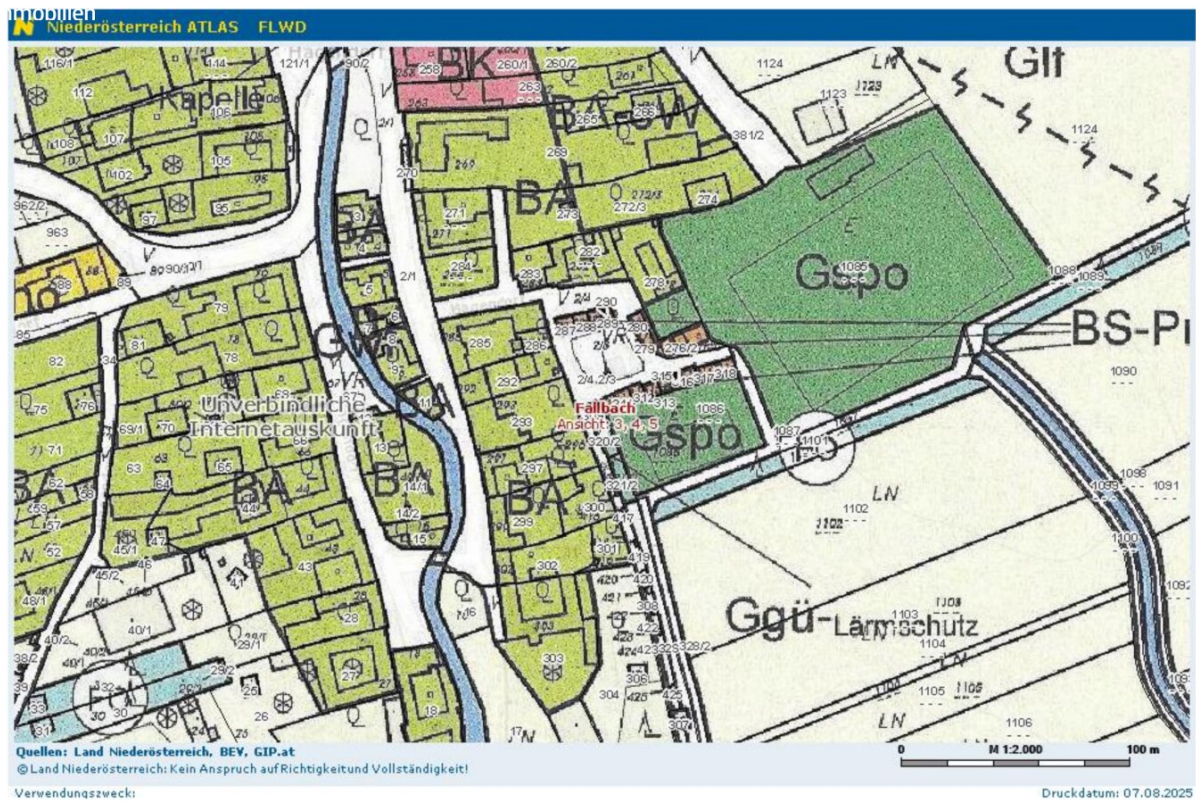


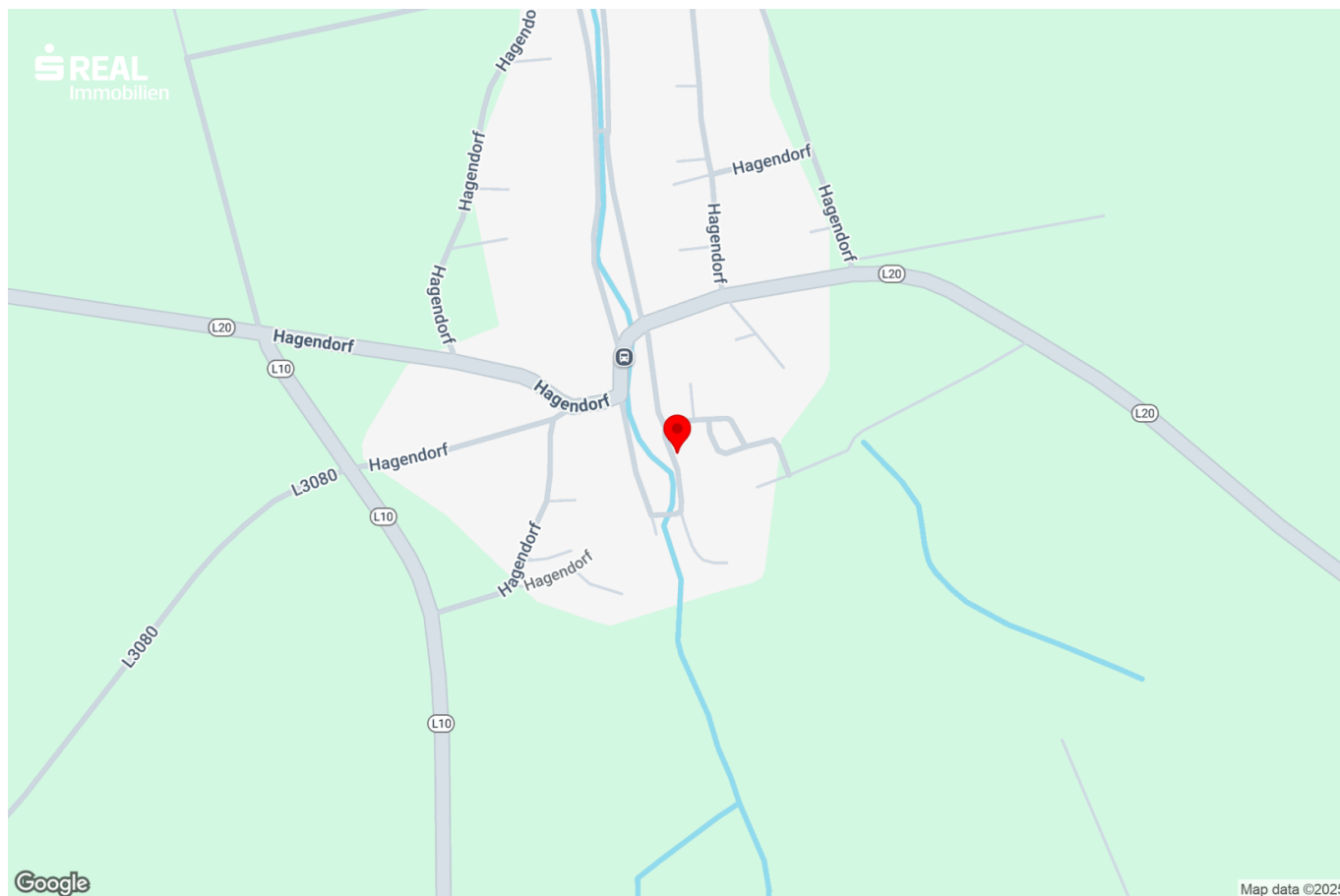
Skizze Maschinenschuppen



Skizze Schweinestall







Objektbeschreibung

Dieses Einfamilienhaus bietet die **ideale Grundlage** für ein gemütliches **Familienleben**. Auf knapp **150 m² Wohnfläche** finden Sie genügend Platz für gemeinsame Stunden ebenso wie für **Rückzugsmöglichkeiten**.

Das großzügige Grundstück mit einer Grundflächde von ca. **1.698 m²** sowie die vorhandenen **Nebengebäude** eröffnen zusätzlichen Raum, sei es für **Hobbys, Stauraum** oder zukünftige **Ausbaupläne**.

Ein **Zuhause** mit viel **Potenzial**, das sich flexibel an die Bedürfnisse einer wachsenden Familie anpasst, erwartet Sie!

Raumaufteilung & Besonderheiten

- **einladender Eingangsbereich** mit viel Platz für Garderobe und Stauraum
- **Wohnzimmer mit direktem Zugang** auf die überdachte Terrasse
- **großzügige Einbauküche** mit angrenzendem Essbereich und praktischer Speisekammer
- **Badezimmer** ausgestattet mit Doppelwaschbecken, Dusche und Badewanne
- **separate Toilette** für zusätzlichen Komfort
- **vier vielseitig nutzbare Zimmer** – perfekt als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Büro oder Gästezimmer

Außenbereiche & Nebengebäude

- **großer, uneinsehbarer Innenhof**
- **Maschinenhalle** mit zahlreichen Nutzungsmöglichkeiten

- **ehemaliger Stallbereich** – ideal für Tierhaltung oder alternative Nutzungsideen
- **weitläufiger Garten** mit Baum- und Strauchbestand

Weitere Highlights

- **vollunterkellert** – reichlich Lagerfläche
- **überdachte Zufahrt** mit Platz für zwei PKW
- **Solarpanele für die Warmwassererzeugung** – energieeffizient und kostensparend

Für behagliche Wärme sorgt aktuell eine zentral gesteuerte **Ölheizung**.

Hier geht's zum 360° Rundgang:

<https://app.immoviewer.com/portal/tour/3126575?accessKey=683f>

Viele weitere Rundgänge, so wie alle neuen s REAL Immobilienangebote finden Sie auf www.sreal.at.

Lage & Infrastruktur:

Das Einfamilienhaus bietet eine perfekte Kombination aus **ländlicher Ruhe** und **guter Anbindung** an die regionale **Infrastruktur**. Die nächste **Bushaltestelle** „Hagendorf Kirche“ ist nur etwa **3 Gehminuten** entfernt und wird von den Linien 587, 588, 590 und 594 bedient. Diese verbinden den Ort mit umliegenden Gemeinden wie **Laa an der Thaya, Mistelbach** und **Frättingsdorf**.

In der Umgebung befinden sich lokale **Geschäfte** für den täglichen Bedarf. Für größere **Einkäufe** bietet sich das **nahegelegene Laa an der Thaya** an. Die Region verfügt über einen **Landeskindergarten**, eine **Tagesbetreuungseinrichtung** und eine eigene **Volksschule**. In der Gemeinde Fallbach gibt es einen **Gemeindearzt** sowie eine **Physiotherapeutin**.

Die Umgebung bietet zahlreiche **Freizeitmöglichkeiten**, darunter **Wander-** und **Radwege**, sowie kulturelle Veranstaltungen in der Gemeinde. Diese Kombination aus ländlicher Ruhe und guter Anbindung macht Hagendorf zu einem **attraktiven Wohnort** für **Familien** und **Pendler**.

Nebenkosten beim Erwerb dieser Immobilie:

- 3,5 % Grunderwerbsteuer
- Vertragserrichtungskosten/treuhändische Abwicklung (Notar oder Rechtsanwalt)
- Kosten Unterschriftenbeglaubigung und Barauslagen Kaufvertrag
- 3 % zzgl. 20 % USt. (ges. 3,60 %) Honorar für die erfolgreiche Vermittlung

Kauf und Finanzierung aus einer Hand – nutzen Sie die Synergien der Erste Bank & Sparkassen-Unternehmensgruppe. Gerne arrangieren wir für Sie ein unverbindliches Finanzierungsgespräch mit den Finanzierungsspezialisten der Erste Bank & Sparkasse.

Überzeugen Sie sich selbst von der Qualität dieser Immobilie und vereinbaren Sie jetzt einen unverbindlichen Beratungstermin unter 0664 8347649 oder per E-Mail unter jasmin.rotter@sreal.at.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <4.500m

Apotheke <7.500m

Kinder & Schulen

Schule <4.000m

Kindergarten <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <2.000m

Bäckerei <5.000m

Einkaufszentrum <8.500m

Sonstige



Bank <7.500m
Post <4.500m
Geldautomat <7.500m
Polizei <4.000m

Verkehr

Bus <500m
Bahnhof <5.000m

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.