

**RESERVIERT! Charmantes .:Bauernhaus:. in
Merzenstein/Rappottenstein – uneinsehbarer Vierkanthof
bietet zahlreiche Möglichkeiten!**



Objektnummer: 8305/41

Eine Immobilie von ERA Riener Real Immobilien e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Bauernhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3911 Merzenstein
Baujahr:	1980
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	180,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1

Ihr Ansprechpartner



Mag.(FH) Norbert Riener

ERA Riener Real Immobilien e.U.
Greifensteiner Straße 96
3423 Sankt Andrä-Wördern

T +43 680 406 33 20

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





ERA gibt deiner Immobilie einen Mehr-Wert!

BEWERTUNG - BERATUNG - VERKAUF:

Immotions-Forever
 Tschupbach 7 | A-6541 Serfaus
 immotions-forever@era.at
 +43 670 183 07 00

50 YEARS
 OF REAL ESTATE

WIR SUCHEN
 für unsere
 vorgemerkten Klienten
 IMMOBILIEN

www.immotions-forever.com

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – einem charmanten Bauernhaus in der malerischen Gemeinde Merzenstein, im Herzen von Niederösterreich!

Die Gesamtflächen belaufen sich auf ca. 7.000 m².

Das Haupthaus wurde 1980 erbaut und 1998 durch ein Zubau erweitert. Die Immobilie verfügt über 5 Zimmer und bietet mit einer großzügigen Fläche von 123 m² genügend Raum für Ihre individuellen Wohnträume. Es erwartet Sie eine harmonische Raumaufteilung, die Ihnen die Möglichkeit gibt, kreative Gestaltungsideen zu verwirklichen. Die fünf hellen Zimmer sind ideal für Familien, Paare oder auch als Rückzugsort für Naturliebhaber.

Der Blick aus den Fenstern ist ein wahres Highlight – genießen Sie den unverbaubaren Grünblick, der Ihnen jeden Tag ein Gefühl von Ruhe und Entspannung schenkt. Stellen Sie sich vor, wie Sie bei einem gemütlichen Frühstück auf der Terrasse die ersten Sonnenstrahlen des Morgens genießen oder abends bei einem Glas Wein die Natur um sich herum erleben.

Die Holzböden und teilweise Massivholzmöbel sorgen für ein stilvolles Ambiente, während die Zentralheizung und der Heizofen für wohlige Wärme an kalten Tagen sorgen. Die Massivholz-Einbauküche ist nicht nur funktional, sondern lädt auch dazu ein, kulinarische Köstlichkeiten zu zaubern. Das mit Fenster ausgestattete Badezimmer verfügt über eine Dusche und Badewanne und ist somit der perfekte Ort, um nach einem langen Tag zu entspannen.

Der rechte Gebäudeteil ist seit 20 Jahren unbewohnt und weist ein unbekanntes Baujahr auf. Aufgrund des langen Leerstands ist dieser Teil sanierungsbedürftig und benötigt umfassende Renovierungsarbeit. Dieser Teil ist nicht an Kanal und Wasserleitung angeschlossen.

An den Wohnteil angeschlossen ist ein ehemaliger Stall und Schuppen mit Heuboden sowie weitere landwirtschaftliche Gebäude.

Auf den Grundstücken stehen weiters ein unterkellertes Maschinenschuppen und ein offener, überdachter Holzlagerplatz zu Verfügung.

Die Verkehrsanbindung ist ebenfalls hervorragend – ein Bus bringt Sie bequem in die umliegenden Städte und Gemeinden. So sind Sie sowohl in der Natur als auch in urbaner

Umgebung stets gut angebunden.

Flächen aller Grundstücke die zum Verkauf stehen:

Gesamtfläche: ca. 7.039 m²

Gebäude: ca. 881 m²

Gebäudenebenflächen: ca. 302 m²

Gärten: ca. 71 m²

Straßenverkehrsanlagen: ca. 129 m²

Äcker, Wiesen oder Weiden: ca. 5.656 m²

Dieses Bauernhaus in Merzenstein ist mehr als nur ein Wohnraum – es ist ein Ort, an dem Erinnerungen geschaffen werden, an dem Sie die Schönheit der Natur genießen und sich rundum wohlfühlen können. Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen! Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und erleben Sie selbst, wie dieses Zuhause Ihre Träume wahr werden lässt.

Hier ein Link zum [Kurzvideo!](#)

Dieses Angebot ist freibleibend. Irrtum, Verkauf, Vermietung und Preisänderungen bleiben ausdrücklich vorbehalten.

Der Verkauf und die Überlassung der Immobilie wird nach Besichtigung und beidseitiges Übereinkommen abgegeben.

Im Falle einer positiven Vermittlung stellen wir 3 % vom Kaufpreis, zzgl. 20 % MwSt, als Provision in Rechnung. Die Angaben erfolgen aufgrund von Informationen und Unterlagen, die uns vom Eigentümer und/oder von Dritten zur Verfügung gestellt wurden und sind ohne Gewähr.

Kostenaufstellung:

Lt. Nebenkostenübersicht

3,5 % Grunderwerbssteuer

1,1 % Eintragungsgebühr ins Grundbuch

3,0 % zzgl. 20 % Ust. Vermittlungsprovision

Kosten für die Errichtung des Kaufvertrages und Treuhandschaft lt. Notars- oder Anwaltstarif
zzgl. diverse Barauslagen

Der Energieausweis ist bereits in Arbeit!

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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <5.500m
Krankenhaus <6.500m
Apotheke <7.000m
Klinik <6.500m

Kinder & Schulen

Schule <4.500m
Kindergarten <4.500m
Höhere Schule <7.000m

Nahversorgung

Supermarkt <5.000m
Bäckerei <3.000m
Einkaufszentrum <7.500m

Sonstige

Bank <5.000m
Post <6.000m
Polizei <7.000m

Geldautomat <7.000m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <4.500m

Bahnhof <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap