# verschlafenes Weinviertler Bauernhaus möchte wachgeküsst werden



Hausansicht

Objektnummer: 960/73165

Eine Immobilie von s REAL



# Zahlen, Daten, Fakten

Art: Haus Land: Österreich

PLZ/Ort: 2073 Schrattenthal

Baujahr: 1921

Zustand: Sanierungsbeduerftig

Möbliert:VollAlter:AltbauNutzfläche:110,00 m²

Zimmer: 5
Bäder: 1
WC: 1
Terrassen: 1

Heizwärmebedarf: G 379,70 kWh / m<sup>2</sup> \* a

Gesamtenergieeffizienzfaktor: G 5,57 Kaufpreis: 130.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

# **Ihr Ansprechpartner**



Mag. Karin Jama

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













































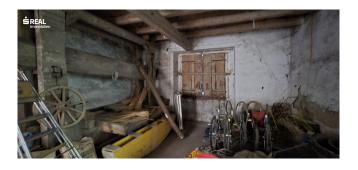


























































# **Objektbeschreibung**

Ein uriges Weinviertler Weinhauerhaus im schönen Schrattenthal sucht seinen Hobbybaumeister und Renovierungsspezialisten!

Die Liegenschaft bietet einen wunderschönen Innenhof mit einer entzückenden Veranda. Die Stille lädt zum Verweilen und Chillaxen ein. Ein idealer Platz zum Entschleunigen!

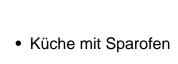
Der große Stadl bietet viel Platz zum Unterstellen verschiedener Gerätschaften.

Das Highlight sind die verwinkelten, gut erhaltenen Kellerröhren, sowie das Presshaus mit seiner alten Weinpresse.

Ein Erdkeller bietet Platz für Gemüse und Obsteinlagerung.

## Raumaufteilung:

• Flur





•	F	ı	ır

<ul> <li>Badezimmer</li> </ul>	•	<b>Badezimmer</b>
--------------------------------	---	-------------------

•	$VV \cap h \cap T$	zimmer	mıt	-inza	Intan
_	V V ( )		11111		шт

- Kabinett
- Zimmer
- Zimmer



Es liegt ein abgelaufener, aber genehmigter Einreichplan für den Umbau des Winzerhauses auf.

Wollen Sie die Person sein, die dieses verschlafene Juwel zum Leben erweckt? Dann Voila!!! Freue ich mich auf eine gemeinsame Erkundung der Liegenschaft!

#### Infrastruktur:

Schrattenthal ist eine der kleinsten Stadtgemeinden Österreichs und eine wunderschöne Weinortschaft mit Schloss.

In ca. 6 Autominuten ist man in Pulkau und in 25 Minuten in Hollabrunn.

Ein Kindergarten befindet sich im Ort. Weitere Schulen in Pulkau oder Hollabrunn.

In die Hauptstadt Wien braucht es ca. 68 Autominuten.

In Schrattenthal sorgen zahlreiche **Buschenschanken** für das leibliche Wohl. Für unsere Kinderlein steht ein Kinderspielplatz zur Verfügung. Zahlreiche Wander- und Fahrradwege sorgen für Ausgleich in der Freizeit.

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

Erreichbar bin ich unter karin.jama@sreal.at oder M +43 664 8385891.

Besichtigungen des Objekts können nach vorheriger Terminabsprache von Montag bis



## Freitag stattfinden.

## Freue mich auf Ihre Kontaktaufnahme und einen Besichtigungstermin!

## Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <3.500m Klinik <5.000m Apotheke <4.000m

#### Kinder & Schulen

Schule <3.500m Kindergarten <500m

## **Nahversorgung**

Supermarkt <4.000m

## Sonstige

Bank <500m Geldautomat <500m Polizei <4.500m Post <500m

#### 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 Wohnund Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.

