

**Ehem. Bauernhof mit Schankbetrieb - 100m<sup>2</sup> plus  
Partyraum 60m<sup>2</sup>, 100m<sup>2</sup> Keller und Schuppen, Garten  
uneinsehbar!**



Außenansicht

**Objektnummer: 960/73142**  
**Eine Immobilie von s REAL**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	7011 Siegendorf
<b>Baujahr:</b>	1962
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Wohnfläche:</b>	100,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	160,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	100,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>G</b> 359,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>G</b> 5,26
<b>Kaufpreis:</b>	299.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

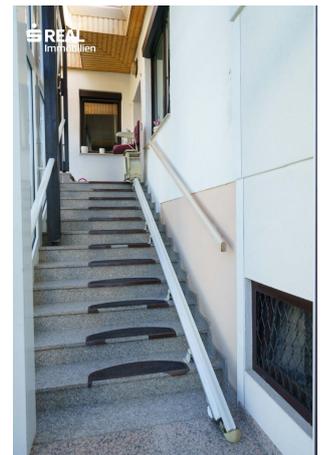
## Ihr Ansprechpartner



**Andreas Vanek**

Region NÖ Süd und Burgenland  
Hauptstrasse 39  
2340 Mödling









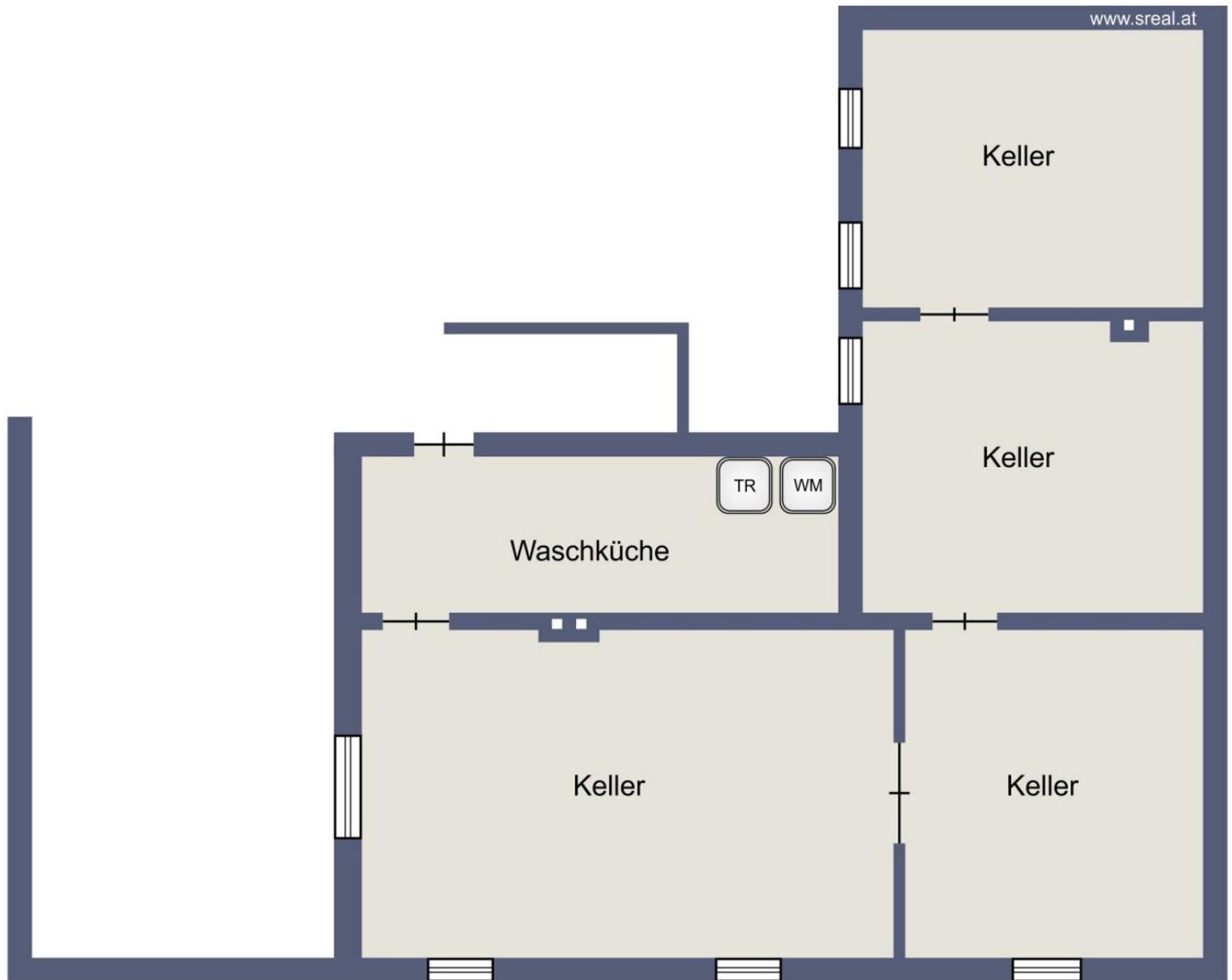




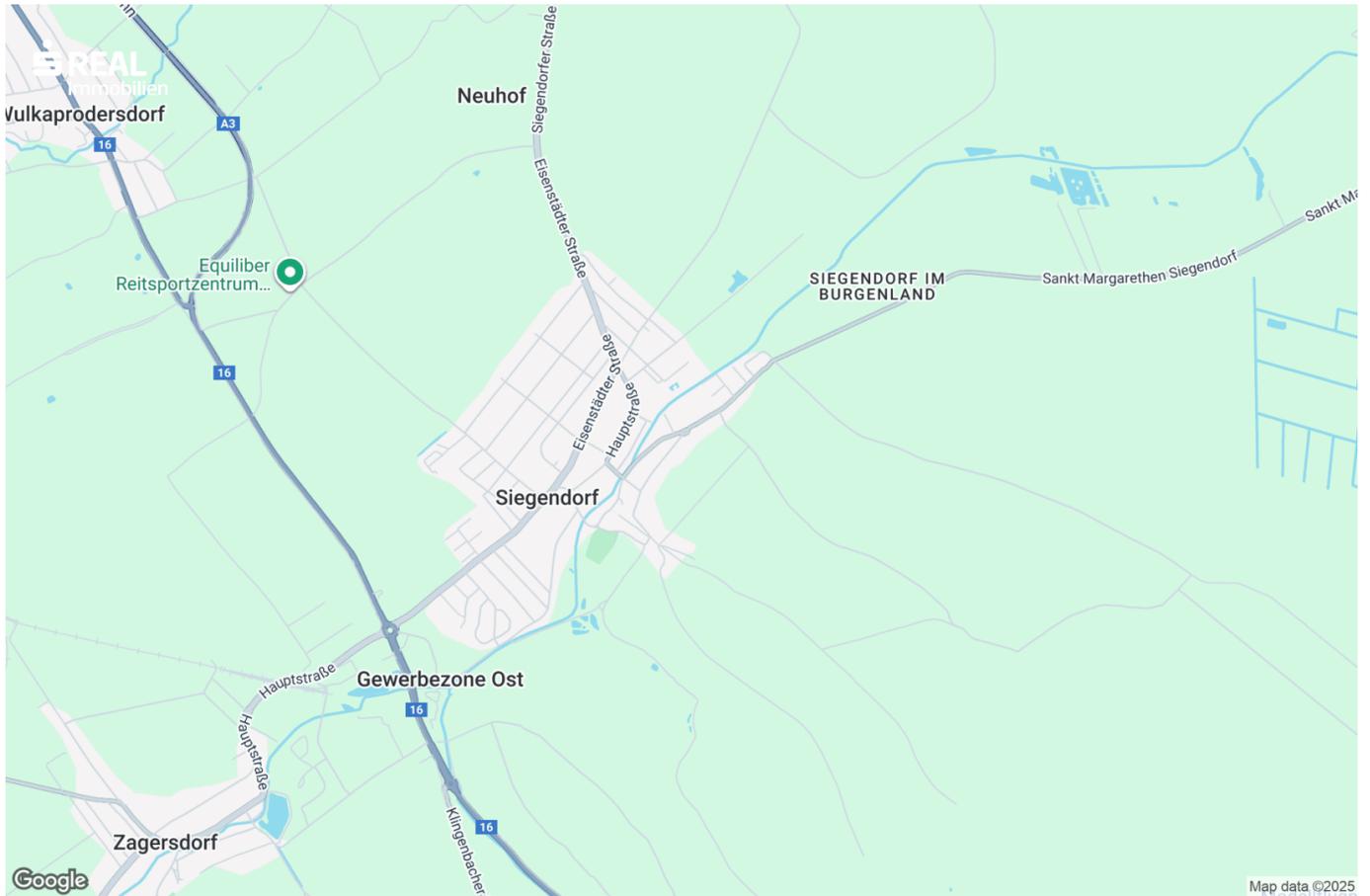




Skizze Obergeschoss



Skizze Kellergeschoss



## Objektbeschreibung

Dieses große Gebäude aus dem Jahre 1962 war früher ein Bauernhof (Schuppen allerdings aus dem Jahre 1930) mit Schankbetrieb im Keller (100m<sup>2</sup>) und wurde 1990 durch einen Zubau mit 60m<sup>2</sup> Partyraum erweitert, da immer wieder große Veranstaltungen stattgefunden haben. Mit 38cm dicken Ziegelwänden außen und 25cm bis 12cm Ziegelwänden innen, ist das Gebäude sehr massiv gebaut worden und befindet sich in einer ruhigen Straße, nach Südosten an der Front und Nordwesten innenhofseitig ausgerichtet.

Über einen Treppenaufgang gelangen Sie in das Wohngeschoß mit zentralen Vorraum und Zugang zu Bad und Toilette, sowie den großen Wohnzimmer (welches für ein drittes Schlafzimmer noch unterteilt werden könnte) und dem eigentlichen Schlafzimmer, sowie auf der anderen Seite zur Küche mit Speiskammer und dem dritten Zimmer. Vom Treppenaufgang oben geht es auch direkt zum 60m<sup>2</sup> großen Partyraum hinüber, so ist alles auf der Wohnebene erreichbar.

Weiters gibt es die ehemaligen Stallräumlichkeiten, eine Werkstatt und weitere Toiletten im Hoftrakt des Gebäudes sowie ein alter Taubenschlag. Ein kleiner Schuppen gehört zum Grundstück noch dazu und bietet weitere Staumöglichkeiten.

Geheizt wird derzeit mit einem zentralen Holzofen, oder auch mit Öl. Gasleitung bereits vorbereitet. Ein Brunnen ist an der Liegenschaft für die Gartenbewässerung vorhanden.

Die 29m<sup>2</sup> große Einfahrt kann auch als PKW Abstellplatz genutzt werden. Auf der Straße sind Parkplätze vorhanden.

Der Treppenaufgang und die Fenster wurden 1984 verglast (Internorm 3). Telefon-, Kabel- und Internetanschluss sind vorhanden.

Die Liegenschaft ist als Bauland Mischgebiet gewidmet.

Im Ort gibt es eine intakte Infrastruktur, Schulen, Kindergärten und Ärzte. Die Anbindung nach Eisenstadt, Mattersburg, bzw. Wien und Wiener Neustadt durch die Autobahn ist sehr gut

Hier geht's zum 360°

Rundgang: <https://app.immoviewer.com/portal/tour/3128221?accessKey=68df>

Viele weitere Rundgänge, so wie alle neuen s REAL Immobilienangebote finden Sie auf [www.sreal.at](http://www.sreal.at).

**Kaufpreis: EUR 299.000,-**



**Wohnkosten:** werden noch bekannt gegeben!

**Vermittlungsprovision:** 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% USt.

Haben Sie Interesse an einem unverbindlichen Beratungsgespräch für eine **Finanzierung oder eine Veranlagung?**

Gerne unterstützen wir Sie und empfehlen Ihnen die richtige Ansprechperson für eine individuelle Beratung bei der **Erste Bank und Sparkasse** in Ihrer Region.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <4.000m  
Apotheke <500m  
Krankenhaus <7.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <5.500m  
Höhere Schule <7.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m  
Bäckerei <5.000m  
Einkaufszentrum <1.500m

#### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <500m  
Polizei <3.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <5.000m  
Bahnhof <4.000m  
Flughafen <7.000m

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.