

## **Modernisierte Bauernhaus-Oase in Kleinenzersdorf – Ihr neues Zuhause wartet!**



Haus - NESTOR Immobilien

**Objektnummer: 5058**

**Eine Immobilie von NESTOR Immobilien GmbH & Co KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                          |
|-------------------------------|------------------------------------------|
| Art:                          | Haus - Bauernhaus                        |
| Land:                         | Österreich                               |
| PLZ/Ort:                      | 3593 Kleinzersdorf                       |
| Baujahr:                      | 1900                                     |
| Zustand:                      | Modernisiert                             |
| Möbliert:                     | Voll                                     |
| Alter:                        | Altbau                                   |
| Wohnfläche:                   | 129,00 m <sup>2</sup>                    |
| Gesamtfläche:                 | 239,00 m <sup>2</sup>                    |
| Lagerfläche:                  | 50,00 m <sup>2</sup>                     |
| Zimmer:                       | 4                                        |
| Bäder:                        | 1                                        |
| WC:                           | 1                                        |
| Balkone:                      | 1                                        |
| Terrassen:                    | 1                                        |
| Stellplätze:                  | 1                                        |
| Garten:                       | 300,00 m <sup>2</sup>                    |
| Heizwärmebedarf:              | <b>G</b> 248,50 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | <b>E</b> 2,51                            |
| Kaufpreis:                    | 179.000,00 €                             |
| Provisionsangabe:             |                                          |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Patricia Aigner**

























## Objektbeschreibung

Modernisierte **Bauernhaus**-Oase in **Kleinenzersdorf** – Ihr neues Zuhause wartet!

-----

[www.immonestor.at](http://www.immonestor.at) - Weitere ähnliche Immobilien finden Sie auf unserer Homepage!

Sie verkaufen Ihre **Immobilie** oder kennen jemanden? Jetzt bei mir melden und bis zu 2500 Euro für jeden Tipp kassieren!

-----

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in der malerischen Gemeinde Kleinenzersdorf, wo ländlicher Charme auf Komfort trifft! Dieses wunderschöne, modernisierte Bauernhaus bietet Ihnen auf großzügigen ca. 129 m<sup>2</sup> alles, was das Herz begehrt. Mit insgesamt vier lichtdurchfluteten Zimmern ist dieses Haus ideal für Paare, Familien oder auch als Rückzugsort für Naturliebhaber. Die Raumaufteilung sorgt für ein harmonisches Wohngefühl und bietet Ihnen vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Ob ein gemütliches Wohnzimmer, ein stilvolles Esszimmer oder ein Arbeitszimmer – hier können Sie Ihre individuellen Wohnträume verwirklichen.

Die Ausstattung macht dieses Bauernhaus besonders einladend. Ein Highlight dieser Immobilie ist der großzügige Garten, der Ihnen viel Platz für kreative Gartenprojekte und entspannte Stunden im Freien bietet. Hier können Sie die Seele baumeln lassen, während Sie den Blick auf die umliegende, grüne Landschaft genießen. Der Ostbalkon und die Terrasse laden dazu ein, den Tag mit einem Kaffee in der Morgensonne zu beginnen oder abends den Sonnenuntergang zu beobachten. Nutzen Sie die Gelegenheit, dieses traumhafte Bauernhaus zu Ihrem neuen Zuhause zu machen. Lassen Sie sich von der Idylle und dem Charme dieser Immobilie verzaubern und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Ihr neues Leben in Kleinenzersdorf wartet auf Sie!

Hier zur Aufteilung:

Dieser Bauernhof unterteilt sich in zwei Gebäuden und einem Lager.

Das Hauptgebäude (ca. 129 m<sup>2</sup>):

- Vorraum
- Wohn-/Essküche – gemütlicher Lebensmittelpunkt mit Blick ins Grüne
- Schlafzimmer – ruhig gelegen, mit Wohlfühlatmosphäre

- Büro/Kinderzimmer
- Badezimmer mit Dusche
- Getrenntes WC

**Achtung:** Der Dachboden kann nach Bedarf ausgebaut werden (ca. 120 m²).

Das Nebengebäude (ca. 60 m²):

- Gästezimmer mit ca. 30 m²
- Werkstatt mit ca. 30 m²

**Achtung:** Das Nebengebäude hat keinen Wasser- und Kanalanschluss.

Das Lager (ca. 50 m²) - eine gut eingerichtete Werkstatt

Highlights der **Immobilie**:

- Großzügige Raumaufteilung
- Regelmäßige Renovierungsarbeiten wurden durchgeführt (neuwertige Bodenbeläge, Heizung mit Öl, etc.)

Eckdaten:

- Kaufpreis: € 179.000,-
- Provision: 3 % + USt.
- Finanzierungshilfe wird geboten.

---

? Als Erste(r) informiert!



Jetzt Suchwunsch hinterlegen & vor allen anderen Angebote erhalten: [service.immonestor.at](https://service.immonestor.at)

-----  
Auf E-Mail Anfrage lassen wir Ihnen gerne mehr Informationen zukommen. Für weitere Auskünfte wenden Sie sich an:

Frau

Patricia Aigner

Tel.: +43 664 / 531 28 37

E-Mail: [PA@immonestor.at](mailto:PA@immonestor.at)

Wagramerstraße 102, 1220 Wien

[www.immonestor.at](https://www.immonestor.at)

### **NESTOR Immobilien GmbH & Co KG**

BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DER NACHWEISPFLICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DER ANSCHRIFT UND ANGABEN ZUR PERSON (NAME, TELEFON, E-MAIL) BEARBEITEN KÖNNEN.

Alle Angaben basieren allein auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Trotz aller Sorgfalt können wir für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben keine Gewähr übernehmen.

Die Möblierung und Dekoration in den Bildern kann teilweise durch Virtual Staging digital ergänzt worden sein und dient der besseren Veranschaulichung der Raumwirkung.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://service.immonestor.at/registrieren/de) - <https://service.immonestor.at/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <2.000m

Krankenhaus <8.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <4.000m

Kindergarten <4.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <4.000m

Bäckerei <8.000m

**Sonstige**

Bank <2.500m

Polizei <9.500m

Geldautomat <4.000m

Post <8.000m

**Verkehr**

Bus <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap