

Historisches Landhaus mit großem Entwicklungspotenzial nahe der Wachau



Objektnummer: 7984/215

Eine Immobilie von Mayrhofer GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|--------------------------|---------------|
| Art: | Haus |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 3622 Trandorf |
| Kaufpreis: | 150.000,00 € |
| Provisionsangabe: | |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Maximilian Mayrhofer

Maximilian Mayrhofer Immobilien
Hübnersiedlung 4
3291 Gaming

T +43 664 515 59 85

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



Maximilian Mayrhofer
— IMMOBILIEN —

VERMITTLUNG
FINANZIERUNG
BEWERTUNG

 www.maximilian-mayrhofer.at
 +43 664 51 55 985
  info@maximilian-mayrhofer.at









Objektbeschreibung

Diese außergewöhnliche Liegenschaft befindet sich im Zentrum des ruhigen Ortes **Trandorf**, rund **100 km von Wien**, nur wenige Fahrminuten von der **touristisch stark frequentierten Wachau (Spitz)** sowie etwa **20 Minuten von Krems** entfernt. Die Immobilie verbindet historischen Charakter mit einem außergewöhnlich großen Flächenangebot und richtet sich insbesondere an **Handwerker, Sanierer und Käufer mit Gestaltungsanspruch**.

Das Hauptgebäude ist ein **historisches Massivhaus mit ca. 70 cm starken Außenmauern**, das durch seine **robuste Grundsubstanz** und solide Bauweise überzeugt. Die Liegenschaft ist **stark sanierungsbedürftig**, bietet jedoch eine hervorragende Basis für eine umfassende Revitalisierung – ideal für Käufer, die den Wert historischer Bausubstanz erkennen und bereit sind, ein Objekt nach eigenen Vorstellungen neu zu entwickeln.

Dank der großzügigen Flächen und Nebengebäude eignet sich die Immobilie für **private Wohnprojekte, touristische Nutzung (B&B, Ferienhaus), landwirtschaftliche Konzepte**, Tierhaltung oder als **großzügiges Mehrgenerationenhaus**.

Grundstück & Nebengebäude:

Auf dem Grundstück mit rund **930 m²** befinden sich neben dem Wohnhaus mehrere **großzügige Nebengebäude**, darunter:

- **Zwei große Stallungen (jeweils über 100 m²)** – eine davon bereits teilweise saniert
- **Zwei große Scheunen** mit umfangreichem Nutzungs- und Ausbaupotenzial
- Weitere **Gebäudeteile im Innenhof**, die sich für den Umbau zu einem **separaten Kleinwohnhaus oder Gästehaus** eignen

Die Anlage ist besonders attraktiv für **Handwerker, Tierhalter, Projektentwickler oder Investoren**, die zusätzlichen Raum für Werkstatt, Lager, Ausbauprojekte oder touristische Nutzung benötigen.

Ein **zweites Wohnhaus am Grundstück ist grundsätzlich möglich** (vorbehaltlich behördlicher Genehmigung).

Wohn- und Ausbaupotenzial:

Ein Wohnbereich mit rund **170 m²** bietet bereits heute großzügige Raumverhältnisse, darunter:

- Ein großes Wohnzimmer
- Zwei Schlafzimmer
- Eine große Küche
- Ein geräumiger Eingangsbereich mit Potenzial für zusätzliche Nutzung
- Badezimmer und separates WC

Im **Obergeschoss** besteht die Möglichkeit, ein weiteres **Dachgeschoss mit ca. 170 m²** auszubauen – **Fensteröffnungen sind bereits vorhanden**, wodurch sich ein erhebliches Erweiterungspotenzial ergibt.

Im **unteren Geschoss** befindet sich eine **Sommerküche mit historischem Kamin**, die den ursprünglichen Charakter des Hauses unterstreicht und bei Sanierung als atmosphärisches Element erhalten werden kann.

Technischer Zustand – ideal für Sanierer:

Die Immobilie ist **generalsanierungsbedürftig** und erfordert eine **umfassende Modernisierung** in mehreren Bereichen.

Die **Bausubstanz gilt als solide**, insbesondere die massiven Außenmauern bieten eine stabile Grundlage für eine nachhaltige Sanierung.

Die **Ölheizung wurde vor rund 10 Jahren erneuert**, weitere technische Gewerke sind dem Alter entsprechend zu bewerten.

Umgebung & Lage:

Die Liegenschaft liegt in einer **naturnahen Region unweit der Donau**, umgeben von **Wäldern und Kiefernlandschaften**. Die Nähe zur **Wachau**, zu **touristischen Hotspots** sowie zu einem **Skigebiet in kurzer Fahrdistanz** eröffnet attraktive Perspektiven für **Ferienvermietung, Gästehäuser oder Naturtourismus**.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein

familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Neben unserer Maklertätigkeit vermitteln wir auf Wunsch maßgeschneiderte Finanzierungslösungen sowie hochwertige Fertighäuser zur Realisierung Ihres Neubaufvorhabens.

Maximilian Mayrhofer - Ihr Immobilienpartner mit Handschlagqualität!

www.maximilian-mayrhofer.at | info@maximilian-mayrhofer.at | Mayrhofer GmbH (FN597782t)

Unverbindliches, freibleibendes Angebot. Angaben basieren auf Informationen des Abgebers und erfolgen ohne Gewähr. Irrtümer, Druckfehler und Änderungen vorbehalten. Provision ausschließlich im Erfolgsfall.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <3.500m

Apotheke <7.500m

Kinder & Schulen

Schule <6.500m

Kindergarten <3.500m

Nahversorgung

Supermarkt <6.500m

Bäckerei <8.000m

Einkaufszentrum <10.000m

Sonstige

Bank <6.500m

Geldautomat <6.500m

Post <3.500m

Polizei <8.000m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <7.500m

Flughafen <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap