

ALLEINLAGE IM GRÜNEN – ein Ort für Menschen, die Freiheit, Ruhe und Natur lieben!



Alleinlage im Bezirk Wiener Neustadt

Objektnummer: 7939/2300162640

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien
GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2802 Schleinz
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	160,00 m²
Nutzfläche:	350,00 m²
Zimmer:	7
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Kaufpreis:	497.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Birgit Pinczker

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH
Steinabrücklerstraße 44
2752 Wöllersdorf

H +43 664 8410792

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











Wir verkaufen / vermieten
gerne auch Ihre Immobilie!

**Kompetente Vermittlung
in Ihrer Region**

Wir geben Menschen
ein warmes
Zuhause

Gutschein für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von **€ 360,-**
Gutschein für einen gratis 360° Rundgang im Wert von **€ 480,-**
Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.








Unser Partner für Schwimmbäder, Saunen und Outdoorküchen: www.pool-oase.at

Objektbeschreibung

Stellen Sie sich einen Ort vor, an dem morgens das Zwitschern der Vögel zu hören ist, der Blick über eigene Wiesen schweift und der Wald direkt vor Ihrer Haustüre beginnt. Ein Platz, an dem Ruhe, Weite und Natur den Alltag bestimmen – fernab von Lärm und Hektik. Ein Platz, der nicht nur ein Zuhause ist – sondern ein Lebensgefühl.

Eingebettet in eine wunderschöne Naturlandschaft präsentiert sich dieses besondere Anwesen in absoluter Alleinlage – ein Platz, an dem Sie die Hektik des Alltags hinter sich lassen können. Umgeben von Wiesen, Wald und frischer Luft genießen Sie hier ein außergewöhnliches Maß an Privatsphäre und Lebensqualität.

Das großzügige Grundstück umfasst rund **12.000 m² Grundfläche** sowie einen **eigenen Wald mit ca. 21.000 m²** – ideal, um Ihr eigenes Holz für die Heizung zu gewinnen und ein naturnahes, nachhaltiges Leben zu führen.

Die Grundstücke teilen sich in zwei Grundstücke erhaltenswerte Gebäude im Grünland mit insgesamt 5.610m², ein Grundstück Grünland mit 6.603m² und zwei Grundstücke Wald mit 21.336m². Für die Grundstücke erhaltenswerte Gebäude im Grünland gibt es spezielle Bauvorgaben lt. Raumordnungsgesetz.

Auf dem Anwesen befinden sich **zwei Wohnhäuser**, mehrere Nebengebäude sowie vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für Hobby, Handwerk und Selbstversorgung.

Das erste Haus wurde **1996 erweitert** und bietet rund **80 m² Wohnfläche** mit vier Zimmern. Die Wohnräume befinden sich im Obergeschoss und sind über eine Außentreppe erreichbar. Hier erwarten Sie ein Vorraum, eine Küche mit Zugang über eine Wendeltreppe in das Erdgeschoss, ein gemütliches Wohnzimmer, ein Schlafzimmer mit Balkonzugang sowie zwei Kinderzimmer – ebenfalls mit Zugang zum Balkon.

Im Erdgeschoss befinden sich **zwei großzügige Garagen** sowie Kellerräume mit **Holzlager, Heizraum und Holzvergaser-Zentralheizung (Baujahr 2005) samt Pufferspeicher**.

Das zweite Wohnhaus wurde **zuletzt etwa 1989 teilweise saniert** und bietet auf einer Ebene einen Vorraum, ein Wohn-Esszimmer, ein Schlafzimmer, ein Kinderzimmer, eine Küche sowie eine große geflieste Speis mit direktem Ausgang in den Garten. Zusätzlich stehen ein Badezimmer mit begehbare Dusche, Waschmaschinenanschluss und Waschbecken sowie ein separates WC zur Verfügung. Die Beheizung erfolgt über eine **Pellets-Zentralheizung**. Am Dachboden befindet sich ein weiteres ausgebautes Zimmer sowie ein Dachbodenraum mit Warmwasserspeicher.

Auch die Nebengebäude bieten viel Platz und Möglichkeiten:

- **Nebengebäude mit ca. 70 m²** und zwei großen Toren
- **Großes Wirtschaftsgebäude (ehemaliger Stall)** mit rund 70 m², aktuell als Werkstatt genutzt, inklusive Technikraum für den Brunnen
- **Stadl mit Heuboden (ca. 23 m²)**
- **Holzlager**
- **Erdkeller**
- **Gemüsegarten** für Selbstversorgung

Die Liegenschaft verfügt über **Wasser aus dem eigenen Brunnen**, der **2018 neu errichtet wurde**. Zusätzlich gibt es **zwei Senkgruben (je eine pro Haus)**, die etwa zweimal jährlich geleert werden, sowie einen Sickerschacht für Schmutzwasser.

Besonders hervorzuheben ist die **ruhige Lage mitten in der Natur**: Die Häuser liegen abseits der Straße und sind von Wald und Wiesen umgeben – Lärm und Hektik bleiben hier draußen.

Für **Naturliebhaber, Individualisten und Ruhesuchende** eröffnet sich hier eine seltene Gelegenheit. Ob Selbstversorgung mit eigenem Gemüsegarten, Holz aus dem eigenen Wald oder ein weitgehend unabhängiges Leben – dieses Anwesen bietet dafür ideale Voraussetzungen.

Mit der **Erweiterung einer Photovoltaikanlage mit Speicher** lässt sich die bereits vorhandene Infrastruktur aus **eigenem Brunnen, Holzheizung und großem Grundstück** noch weiter in Richtung Autarkie entwickeln.

Ein Ort für Menschen, die **Freiheit, Naturverbundenheit und ein Leben im Einklang mit der Umgebung** schätzen.

Trotz der naturnahen Lage ist die Infrastruktur gut erreichbar: Einkaufsmöglichkeiten, Kindergarten, Volksschule, Ärzte sowie weitere Nahversorger befinden sich in den umliegenden Orten **Walpersbach, Hochvolkersdorf, Lanzenkirchen oder Wiener Neustadt**, die in kurzer Fahrzeit erreichbar sind. Auch weiterführende Schulen, umfangreiche Einkaufsmöglichkeiten sowie ein breites Freizeit- und Kulturangebot finden sich im nahegelegenen **Wiener Neustadt**.

Die Region bietet zudem zahlreiche Möglichkeiten für **Natur- und Freizeitaktivitäten**, etwa Spaziergänge, Radfahren oder Wandern in den umliegenden Wäldern und Hügeln der sogenannten **Buckligen Welt**. Gleichzeitig sorgt die gute Anbindung an das regionale Straßennetz für eine unkomplizierte Erreichbarkeit der umliegenden Städte.

Überzeugen Sie sich selbst von der einzigartigen Ruhe und dem besonderen Charme dieser Liegenschaft – wir freuen uns, Ihnen dieses besondere Zuhause persönlich zeigen zu dürfen.

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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!

Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.

Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <4.000m

Apotheke <6.500m

Klinik <10.000m

Kinder & Schulen

Schule <4.000m

Kindergarten <6.000m

Universität <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <4.500m

Bäckerei <4.500m

Einkaufszentrum <9.500m

Sonstige

Bank <4.000m

Geldautomat <4.000m

Post <6.000m

Polizei <5.500m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <6.500m

Autobahnanschluss <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap