

## Wohnen, Arbeiten, Vermieten - alles auf einem Grundstück



Haus 1 Richtung Westen

**Objektnummer: 1588/74**

**Eine Immobilie von Putz Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                |
|--------------------------------------|--------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Haus - Einfamilienhaus         |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                     |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 2732 Höflein an der Hohen Wand |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1964                           |
| <b>Zustand:</b>                      | Teil_vollsaniert               |
| <b>Alter:</b>                        | Altbau                         |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 174,00 m²                      |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 307,00 m²                      |
| <b>Lagerfläche:</b>                  | 70,00 m²                       |
| <b>Zimmer:</b>                       | 8                              |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                              |
| <b>WC:</b>                           | 2                              |
| <b>Balkone:</b>                      | 2                              |
| <b>Terrassen:</b>                    | 1                              |
| <b>Stellplätze:</b>                  | 2                              |
| <b>Keller:</b>                       | 63,00 m²                       |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>G</b> 266,30 kWh / m² * a   |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>G</b> 6,12                  |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 279.000,00 €                   |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 160,00 €                       |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                |

10.044,00 € inkl. 20% USt.

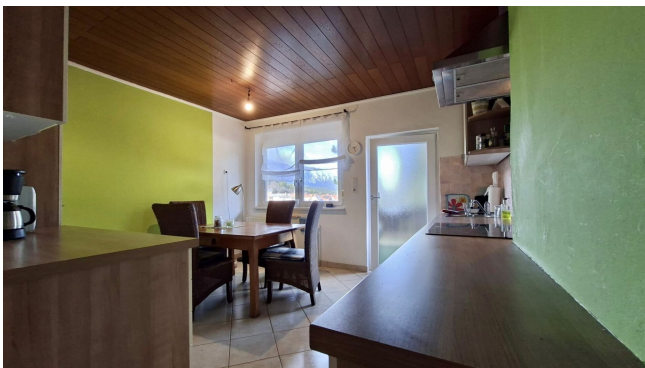
## Ihr Ansprechpartner



**Stefan Schevcig**











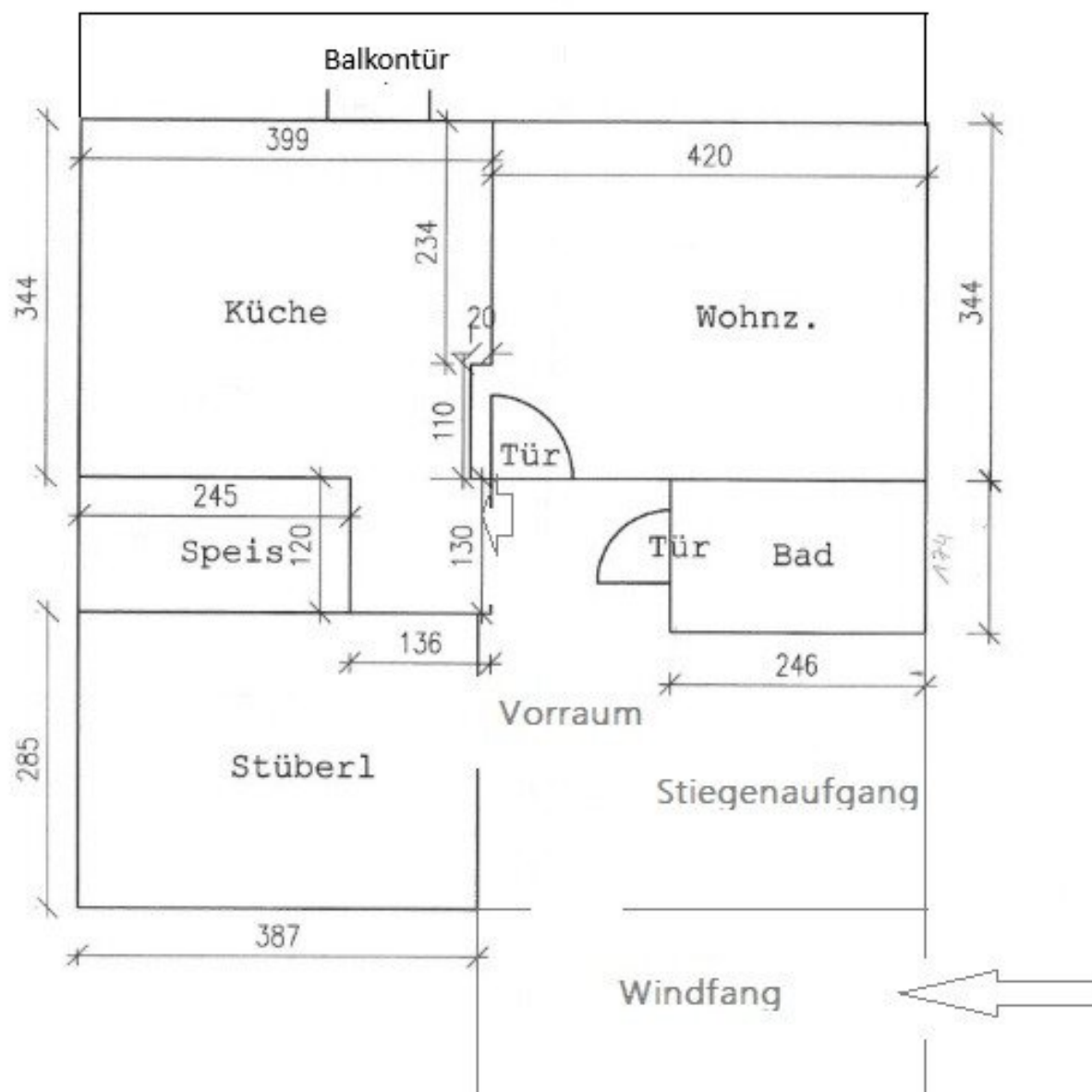


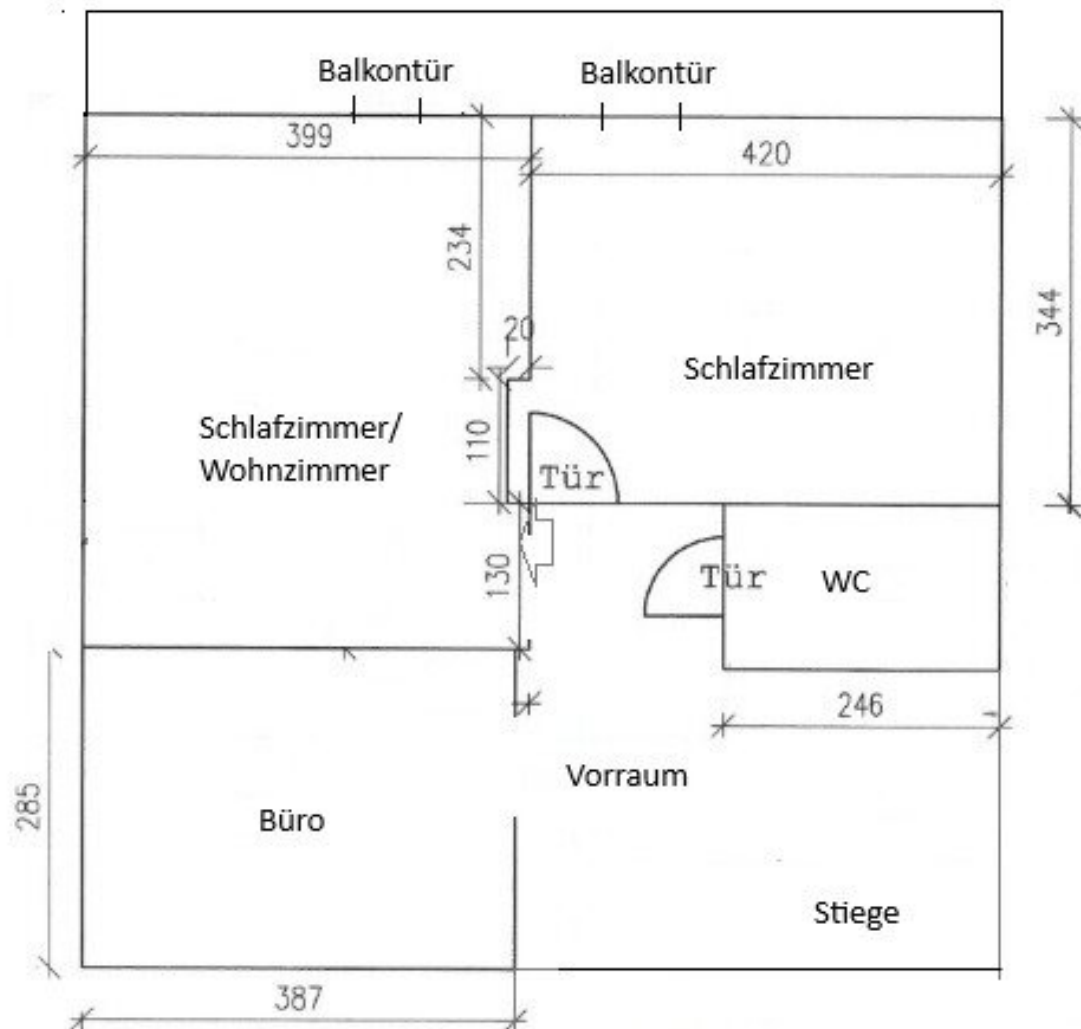




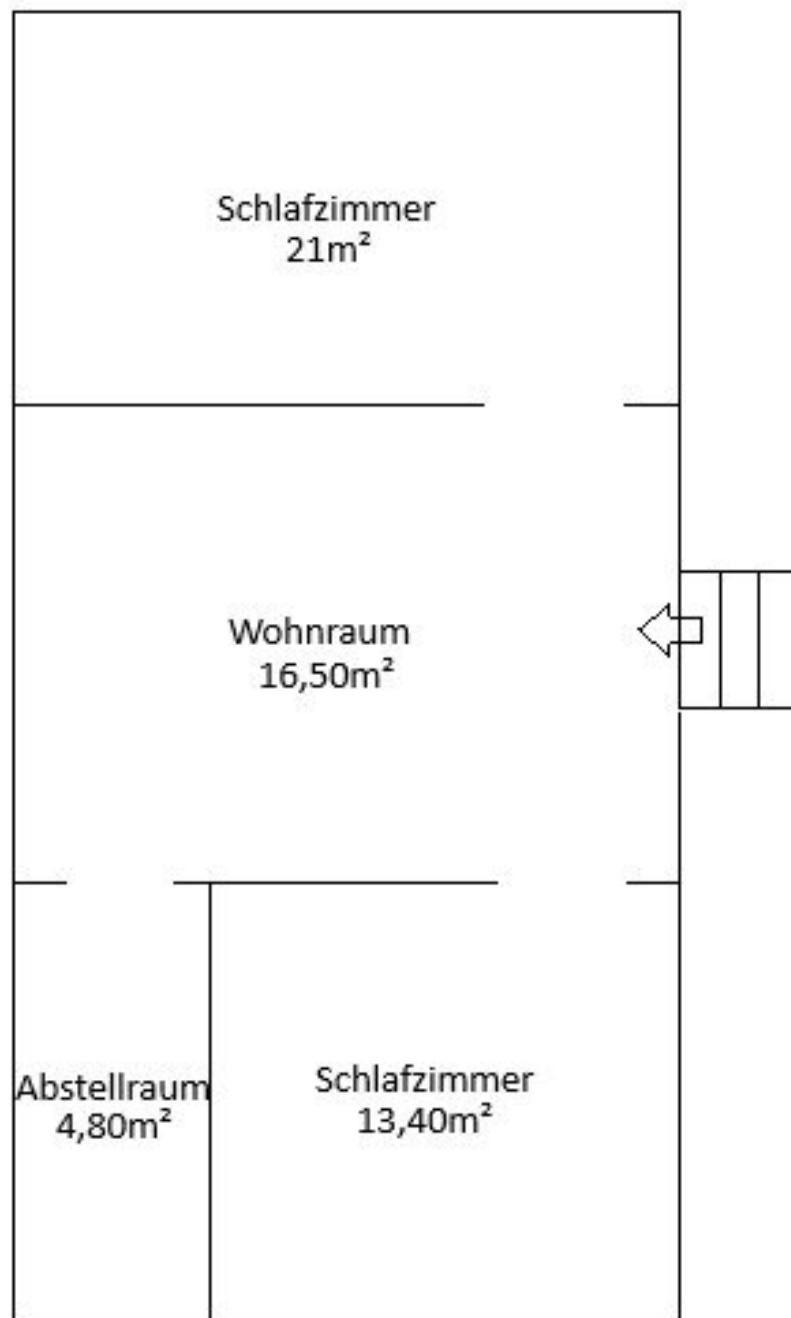








## HAUS 2





## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Höflein an der Hohen Wand – ein charmantes Einfamilienhaus, das Ihnen die Möglichkeit bietet, das Leben in einer der schönsten Gegenden Niederösterreichs zu genießen. Mit einem Kaufpreis von nur 279.000,00 € erwartet Sie hier ein wahres Juwel, das sowohl Komfort als auch eine atemberaubende Umgebung bietet.

Dieses besondere Objekt bietet weit mehr als ein klassisches Einfamilienhaus. Mit einem Haupthaus (ca. 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche), einem separaten Nebenhaus (ca. 55 m<sup>2</sup> Wohnfläche) sowie einer Scheune und einer zusätzlichen Werkstatt in einem weiteren kleinen Gebäude eröffnet sich Ihnen ein außergewöhnliches Nutzungspotenzial.

Ihre Vorteile auf einen Blick:

- ? Ideal für Mehrgenerationenwohnen
- ? Perfekt für Wohnen & Arbeiten unter einem Dach
- ? Attraktiv für Teilvermietung oder Ferienvermietung
- ? Rückzugsort für erwachsene Kinder oder Gäste
- ? Großzügige Nutzflächen für Hobby, Handwerk oder Lager
- ? Scheune mit vielseitigen Ausbaumöglichkeiten
- ? Separate Werkstatt – ideal für Selbstständige oder Kreative

Die clevere Aufteilung schafft maximale Flexibilität: Ob private Rückzugsräume, ein eigenes Büro, Atelier oder zusätzliche Mieteinnahmen – hier passen sich die Gebäude Ihren Lebensplänen an.

Ein Anwesen mit Seltenheitswert – vielseitig, großzügig und voller Potenzial in wundervoller Natur..

Das Haus 1 erstreckt sich über großzügige 120 m<sup>2</sup> und bietet Ihnen mit 5 Zimmern ausreichend Platz für Ihre Familie und Ihre individuellen Bedürfnisse. Die teilsanierten Räume sind mit hochwertigen Fliesen und Laminat ausgestattet, die nicht nur ansprechend aussehen, sondern auch pflegeleicht sind. Das Haus 2 erstreckt sich über 55m<sup>2</sup> und kann perfekt als separater Wohnbereich genutzt werden.

## **Aufteilung**

### **Haus 1 120m<sup>2</sup> 5 Räume**

Erdgeschoß: Vorraum, Küche, Speis, Balkon, Schlafzimmer, Wohnzimmer, Badezimmer

Obergeschoß: Vorraum, Badezimmer, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Abstellraum

Keller mit Garage für 2 Autos: 63m<sup>2</sup>

### **Haus 2 55m<sup>2</sup> 3 Räume**

Erdgeschoß: Küche, 2 Zimmer

Keller: 1 Raum

### **Scheunengebäude 58m<sup>2</sup>, 2 Räume**

Hauptraum Scheune: 45m<sup>2</sup>

Hühnerstall: 13m<sup>2</sup>

### **Werkstatt 12m<sup>2</sup> 1 Raum**

Hauptraum: 12m<sup>2</sup>

Zusätzlich bietet die praktische Garage in Haus 1 zwei Stellplätze und genügend Raum für Ihre Fahrzeuge.

Die Verkehrsanbindung ist durch die Busverbindung optimal, sodass Sie sowohl die umliegenden Städte als auch die Natur ganz unkompliziert erreichen können. In der Nähe befinden sich außerdem eine Schule, ein Kindergarten und eine Bahnstation was das

Wohnumfeld besonders familienfreundlich macht.

Dieses Einfamilienhaus in Höflein an der Hohen Wand ist mehr als nur eine Immobilie – es ist der Ort, an dem Sie Ihre Träume oder Projekte verwirklichen lassen und sie ihre Lebensqualität genießen können. Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin! Ihr neues Zuhause wartet auf Sie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <2.000m  
Apotheke <9.000m  
Krankenhaus <9.500m  
Klinik <6.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.000m  
Bäckerei <2.500m  
Einkaufszentrum <9.500m

#### **Sonstige**

Bank <2.500m  
Geldautomat <2.500m  
Post <2.500m  
Polizei <2.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap