

**Wer sucht ein Platzl zum (er)leben, genießen und  
arbeiten für Herz und Seele?**



**Objektnummer: 5357/283**

**Eine Immobilie von Home to feel happy GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                              |
|--------------------------------------|------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Haus - Bauernhaus            |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                   |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 2042 Ober-Steinabrunn        |
| <b>Zustand:</b>                      | Sanierungsbeduerftig         |
| <b>Alter:</b>                        | Altbau                       |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 110,00 m²                    |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 160,00 m²                    |
| <b>Lagerfläche:</b>                  | 60,00 m²                     |
| <b>Zimmer:</b>                       | 4,50                         |
| <b>Garten:</b>                       | 1.158,00 m²                  |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>G</b> 506,20 kWh / m² * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>G</b> 7,48                |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 159.000,00 €                 |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                              |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Tanja Hengl**

Home to feel happy GmbH  
Grund 15  
2042 Grund

H +43 660 624 79 11



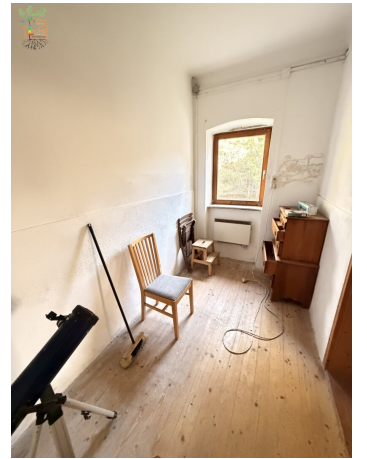


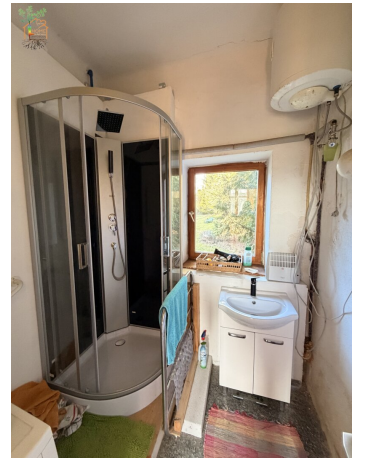












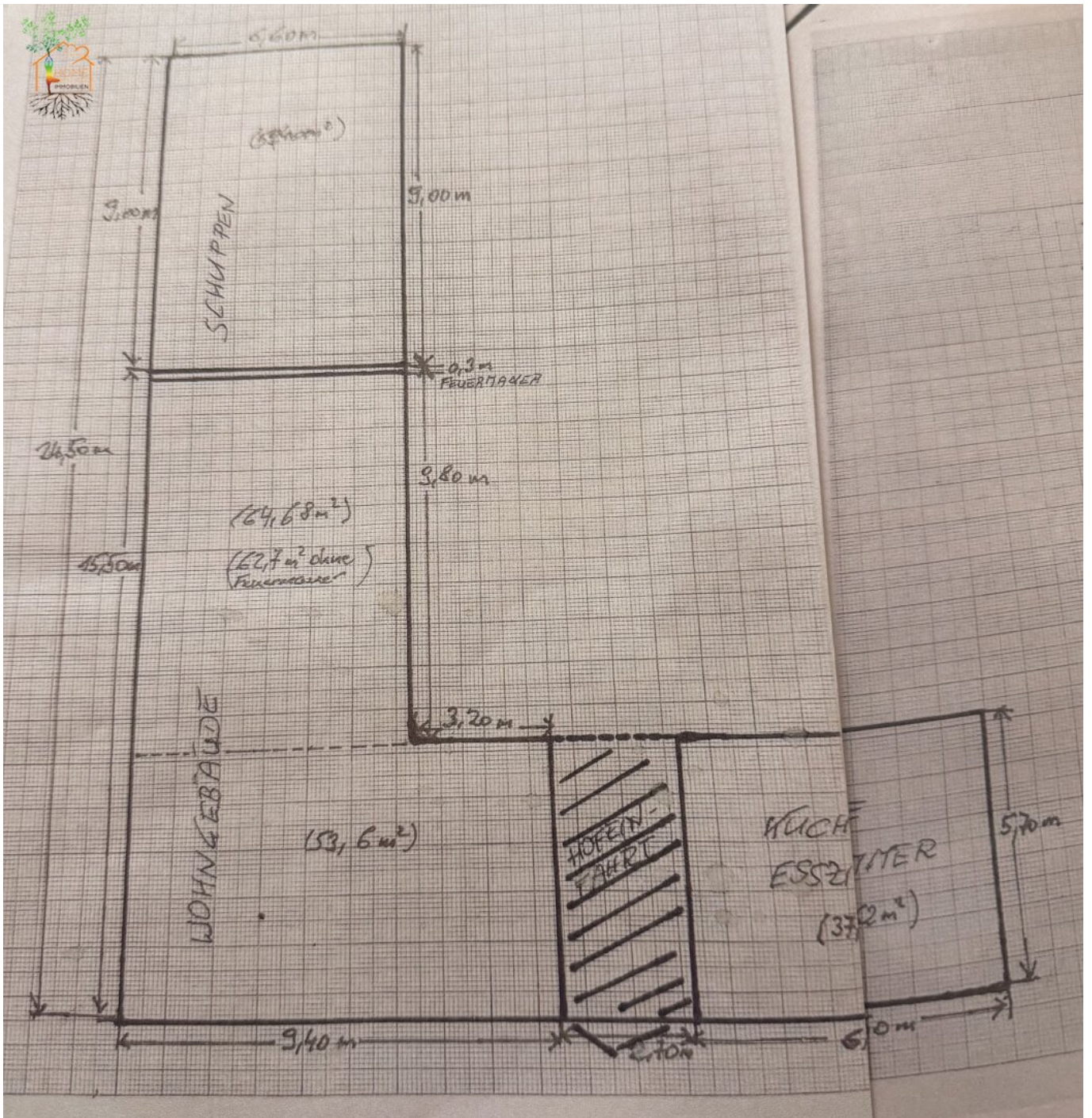














# Objektbeschreibung

Sei begrüßt!

Wenn dich die Überschrift angesprochen hat und du auf das Inserat geklickt hast, dann könnten wir beide tatsächlich gute Freunde oder gar Verbündete werden!

Ich suche auf diesem Weg neue Bewohner für mich, viel zu lange vereinsamen meine Räume und ich schon. Ich wurde vor langer Zeit in einer wirklich schönen Gegend errichtet und man glaubt sich zu erinnern, dass ich einmal eine Wohnstätte von einem Geistlichen gewesen bin.

Hier ist es ruhig. Ich stehe in einer Seitengasse, die eher wenig befahren ist. Vermutlich bin ich (oder ein Teil von mir) irgendwann im frühen vorherigen Jahrhundert errichtet worden. Teils sehr niedrige Türstöcke, alte Holzfußböden und die Fenster mit einer Art Segmentbogensturz erinnern an ein doch älteres Baujahr. Im Laufe der Zeit bin ich dann immer mal wieder aufgehübscht worden, teils wurde das Dach mit Lattung und Deckung erneuert, Fenster sind getauscht worden und ich habe schon einen neueren Sicherungskasten. Glasfaser liegt bei meiner Grundstücksgrenze.

Nun erzähle ich ein wenig von mir. Wenn du durch das große hölzerne Hoftor kommst, dann biete ich dir schon eine gute Möglichkeit einen Blick in den Garten zu erhaschen. Stell dein Auto ab, nimm Platz auf dem Bankerl und komm einfach Zuhause an! Es gibt 2 Wohntrakte. Im kleinen, was früher vermutlich mal eine Art Ausgedinge gewesen ist, habe ich eine Küche, einen Abstellraum und ein Badezimmer. Hier könnte ich mir vorstellen, eine Art Büro, Praxis, energetische Behandlungen oder ähnliches unterzubringen. Garderobe, WC und Büro/Praxisraum wären umsetzbar.

Im Haupttrakt sind 3,5 Räume und ein WC. Zu-, und Abwasser liegen schon in dem Trakt. Es gibt noch einen weiteren Raum, der im Moment nur von außen begehbar ist. So hätte man abzüglich Bad und Küche noch ausreichend Platz, um sich hier privat niederzulassen. Im Nebengebäude habe ich noch eine Werkstatt und ein Holzlager. Das kann man umbauen zum



Wohnraum, oder eben Hobby und Freizeit hier unterbringen. Was mich in jedem Fall auszeichnet ist die Idylle und auch die Freiheit, sich hier in ländlicher Gegend mit viel Privatsphäre wohlfühlen zu können.

Mir ist bewusst, dass ich, bevor ich bewohnt werde, umfassend saniert werden muss. Immerhin beheizt, lüftet und bewohnt mich niemand mehr seit gut 1,5 Jahren. Davor war ich auch überwiegend nur im Sommer bewohnt, oder teils am Wochenende, beheizt wurde ich mit dem Einzelofen und teils elektrisch. Daher gibt es schon das ein oder andere zu tun, ich bin ja auch schon ein altes Schätzchen.

Zu dem traumhaft schönen Garten mit viel Grün und einem schönen alten Erdkeller bekommt mein neuer Eigentümer auch noch einen kleinen Garten gegenüber von meinem Grundstück. Dort findet sich ein Brunnen, der mit dem Hauswasserwerk verbunden ist, welches im kleinen Wohntrakt steht. Ortswasser gibt es ebenso. Die Widmung der kleinen Parzelle ist geteilt in Grüngürtel Hausgärten und private Verkehrsfläche.

Ich wünsche mir, dass jemand mein Potenzial und meine vielfältigen Möglichkeiten entdeckt und mich wie einen Diamanten auf Hochglanz poliert, damit wir dann gegenseitige Wertschätzung erfahren können. Wie überall kommt es immer auf den Blickwinkel an, aus dem man etwas betrachtet.

Hinweis: Im Exposé können teilweise KI generierte Inhalte vorhanden sein. (Fotobearbeitung) - Text Home to feel happy GmbH Tanja Hengl

## Home to feel happy Zusatzinformation:

**Weil SIE mir am Herzen liegen:**

*Für meine Kunden steht ein **Baumeister und Ing. zur Verfügung, der je nach Bedarf bei einer Zweitbesichtigung dazu gebucht werden kann** für Planungsänderungen, Ankaufsexpertisen, Umbauwünsche, Kosteneinschätzung und vieles mehr! Kommt nach einem Termin mit ihm ein Kaufanbot zustande und daraus erfolgt dann ein Kaufvertrag für gegenständliches Objekt, werde ich Ihnen die Honorarnote des Baumeisters anteilig erstatten.*

*Auch bei einem Finanzierungswunsch habe ich kompetente Unterstützung an meiner Seite!  
Ich freue mich, hier umfangreich unterstützen zu dürfen!*

Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, auch am Wochenende bin ich für Sie da,  
nach **frühzeitiger** telefonischer Vereinbarung.

*Die Angaben zum Objekt beruhen auf Informationen von Abgeber oder Dritten ( bspw.  
Behörden/Sachverständigen ), für deren Richtigkeit wir keine Gewähr übernehmen!*

*Es wird auf Doppelmaklertätigkeit hingewiesen, gem. Paragraph 5, MaklerG.*

*Weiters bitten wir um ihr Verständnis, dass wir für die Bearbeitung ihrer Anfrage und  
Inanspruchnahme unserer Dienstleistung ihre persönlichen Daten benötigen. Daher können  
wir nur vollständige schriftliche Anfragen bearbeiten.*

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <6.500m  
Krankenhaus <9.000m  
Apotheke <8.500m  
Klinik <9.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <6.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <6.500m  
Bäckerei <3.500m

### **Sonstige**

Bank <6.000m  
Geldautomat <6.000m  
Polizei <3.500m  
Post <6.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <4.500m  
Bahnhof <3.500m



Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap