# VIEL PLATZ – VIEL GARTEN – VIELE MÖGLICHKEITEN AUF EINER EBENE



**Objektnummer: 7939/2300162740**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Haus - Bungalow |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 2534 Maria Raisenmarkt |
| **Möbliert:** | Teil |
| **Nutzfläche:** | 125,00 m² |
| **Zimmer:** | 5 |
| **Kaufpreis:** | 367.000,00 € |

**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!**

**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.

immo company

@immocompany

*Wir geben Menschen ein neues Zuhause*

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

# Objektbeschreibung

**Historisches Anwesen mit rund 1.600 m² Grundstück, großzügigen Nebengebäuden und viel Potenzial**

**Ein Zuhause mit Geschichte – bereit für ein neues Kapitel**

Manche Immobilien erzählen eine Geschichten. Dieses außergewöhnliche Anwesen blickt auf eine über **1.000-jährige Vergangenheit** zurück und war einst unter anderem als Hufschmiede und Sattlerei ein wichtiger Bestandteil des Ortes. Heute bietet es Ihnen die seltene Gelegenheit, Geschichte mit modernem Wohnen zu verbinden und ein Zuhause ganz nach Ihren eigenen Vorstellungen zu schaffen.

Auf einem großzügigen **Grundstück von rund 1.600 m²** auf zwei Ebenen erwartet Sie eine Liegenschaft mit viel Platz, zahlreichen Nebengebäuden und einem wunderschönen Garten, der darauf wartet, wieder in neuem Glanz zu erstrahlen.

**Die Highlights auf einen Blick**

? Rund **1.600 m² Grundstück**

? Ca. **125 m² Wohnfläche auf einer Ebene**

? 5 Zimmer

? Teilweise ausbaubarer Dachboden

? Großzügiger Garten auf zwei Ebenen

? Innenhof mit Lagerflächen

? Garage

? Stadl mit Gartenzugang

? Zahlreiche Nebengebäude

? Holzheizung mit Umstellung auf Pellets möglich

? Warmwasser über Luftwärmepumpe

? Glasfaseranschluss in der Straße

? Historisches Anwesen mit einzigartigem Charakter

**Ein Haus mit Raum für Ihre Ideen**

Das Wohnhaus überzeugt durch eine praktische Raumaufteilung auf einer Ebene und bietet beste Voraussetzungen für Familien oder Menschen, die großzügiges Wohnen schätzen.

Sie erwarten:

- zentraler Vorraum
- fünf helle Zimmer
- Badezimmer mit Badewanne, Fenster, Bidet und Waschmaschinenanschluss
- separates WC
- praktischer Abstellraum

Vom Flur gelangen Sie direkt auf den Dachboden, der teilweise noch ausgebaut werden kann und zusätzliches Wohnpotenzial bietet.

Besonders schön ist der direkte Ausgang vom Wohnzimmer in den Garten – hier verschmelzen Wohnraum und Natur auf harmonische Weise.

**Ein Garten mit vielen Möglichkeiten**

Der Außenbereich ist das Herzstück dieser Liegenschaft.

Direkt am Haus befindet sich die erste Gartenebene – ideal für Terrasse, Gemüsegarten oder gemütliche Grillabende.

Über einige Stufen erreichen Sie die zweite Gartenebene. Hier eröffnet sich ein weitläufiger Grünbereich mit leichtem Hang, altem Baumbestand und einem wunderschönen Ausblick in

die umliegende Landschaft.

Ein Ort zum Spielen, Entspannen oder einfach zum Genießen der Natur.

**Mehr Platz als erwartet**

Diese Liegenschaft bietet weit mehr als nur ein Wohnhaus.

Zum Anwesen gehören:

- großzügiger Innenhof
- mehrere Lagerflächen
- Garage
- alter Stadl mit direktem Gartenzugang
- zahlreiche Nebengebäude mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten

Ob Werkstatt, Hobbyraum, Atelier, Lager oder Tierhaltung – Ihrer Kreativität sind kaum Grenzen gesetzt.

**Gehört mit einer zeitgemäßen Modernisierung aus ihrem Dornröschenschlaf erweckt**

Das Haus wurde über viele Jahre gepflegt und laufend erweitert.

Unter anderem wurden bereits folgende Maßnahmen durchgeführt:

- Gaulhofer-Fenster mit Rollläden (ca. 1990)
- teilweise Dachsanierung
- Schuppendach erneuert (ca. 2012)

- laufend überprüfte Elektroinstallationen
- Holzlager mit rund 25 Raummetern Kapazität
- Warmwasseraufbereitung mittels Luftwärmepumpe
- Holzheizung mit Möglichkeit zur Umstellung auf Pellets

Zusätzlich befinden sich bereits Telefonanschluss, SAT-Anschlüsse sowie Glasfaser in der Straße.

**Eine Immobilie für Menschen mit Visionen**

Diese Immobilie richtet sich an Käufer, die das außergewöhnliche Potenzial dieser Liegenschaft erkennen.

Natürlich benötigt das Haus ebenso wie der Garten liebevolle Pflege und zeitgemäße Modernisierungen. Dafür erhalten Sie jedoch eine außergewöhnlich großzügige Liegenschaft mit Charakter, Geschichte und vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten, wie sie heute nur noch selten zu finden ist.

Mit den richtigen Ideen entsteht hier ein ganz besonderes Zuhause für Generationen.

**Lage – Wohnen mitten im Wienerwald**

Maria Raisenmarkt, ein Ortsteil der Marktgemeinde Alland, liegt eingebettet in die wunderschöne Landschaft des Wienerwaldes und bietet eine hohe Lebensqualität für alle, die Ruhe, Natur und Erholung schätzen.

Die sanften Hügel, weitläufigen Wälder und zahlreichen Wander- und Radwege beginnen praktisch vor der Haustüre und machen die Region zu einem Paradies für Naturliebhaber.

Dennoch müssen Sie auf eine gute Infrastruktur nicht verzichten. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte sowie weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich im nahegelegenen Alland.

Über die A21 erreichen Sie die Wiener Stadtgrenze in rund **25 Minuten**. Damit verbindet diese Lage ländliche Idylle mit einer hervorragenden Anbindung an Wien und die umliegenden Regionen.

**Ein Zuhause mit Geschichte wartet auf seine Zukunft**

Solche Liegenschaften sind selten. Ein großzügiges Grundstück, zahlreiche Nebengebäude, historischer Charme und unzählige Möglichkeiten machen dieses Anwesen zu einer besonderen Gelegenheit für Menschen, die das Außergewöhnliche suchen.

**Lassen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung von der Atmosphäre dieser besonderen Immobilie begeistern. Vielleicht beginnt genau hier Ihr neues Kapitel.**

**Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und stehen Ihnen jederzeit gerne für weitere Informationen oder die Vereinbarung eines Besichtigungstermins zur Verfügung.**

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 <3.000m
Apotheke <3.000m

**Kinder & Schulen**
Schule <3.000m
Kindergarten <3.500m
Höhere Schule <5.500m
Universität <5.500m

**Nahversorgung**
Supermarkt <3.500m

Bäckerei <8.000m

**Sonstige**
Bank <3.000m
Geldautomat <3.000m
Post <3.500m
Polizei <3.500m

**Verkehr**
Bus <500m
Autobahnanschluss <3.500m
Bahnhof <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap