

Neuer Preis! Modernisierte Bauernhaus-Oase in Kleinenzersdorf – Ihr neues Zuhause wartet!



Haus - NESTOR Immobilien

Objektnummer: 6144

Eine Immobilie von NESTOR Immobilien GmbH & Co KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Bauernhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3593 Kleinzersdorf
Baujahr:	1900
Zustand:	Modernisiert
Möbliert:	Voll
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	129,00 m ²
Gesamtfläche:	239,00 m ²
Lagerfläche:	50,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	300,00 m ²
Heizwärmebedarf:	G 248,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,51
Kaufpreis:	174.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Patricia Aigner













Objektbeschreibung

Modernisierte **Bauernhaus**-Oase in **Kleinenzersdorf** – Ihr neues Zuhause wartet!

www.immonestor.at - Weitere ähnliche Immobilien finden Sie auf unserer Homepage!

Sie verkaufen Ihre **Immobilie** oder kennen jemanden? Jetzt bei mir melden und bis zu 2500 Euro für jeden Tipp kassieren!

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in der malerischen Gemeinde Kleinenzersdorf, wo ländlicher Charme auf Komfort trifft! Dieses wunderschöne, modernisierte Bauernhaus bietet Ihnen auf großzügigen ca. 129 m² alles, was das Herz begehrt. Mit insgesamt vier lichtdurchfluteten Zimmern ist dieses Haus ideal für Paare, Familien oder auch als Rückzugsort für Naturliebhaber. Die Raumaufteilung sorgt für ein harmonisches Wohngefühl und bietet Ihnen vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Ob ein gemütliches Wohnzimmer, ein stilvolles Esszimmer oder ein Arbeitszimmer – hier können Sie Ihre individuellen Wohnträume verwirklichen.

Die Ausstattung macht dieses Bauernhaus besonders einladend. Ein Highlight dieser Immobilie ist der großzügige Garten, der Ihnen viel Platz für kreative Gartenprojekte und entspannte Stunden im Freien bietet. Hier können Sie die Seele baumeln lassen, während Sie den Blick auf die umliegende, grüne Landschaft genießen. Der Ostbalkon und die Terrasse laden dazu ein, den Tag mit einem Kaffee in der Morgensonne zu beginnen oder abends den Sonnenuntergang zu beobachten. Nutzen Sie die Gelegenheit, dieses traumhafte Bauernhaus zu Ihrem neuen Zuhause zu machen. Lassen Sie sich von der Idylle und dem Charme dieser Immobilie verzaubern und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Ihr neues Leben in Kleinenzersdorf wartet auf Sie!

Hier zur Aufteilung:

Dieser Bauernhof unterteilt sich in zwei Gebäuden und einem Lager.

Das Hauptgebäude (ca. 129 m²):

- Vorraum
- Wohn-/Essküche – gemütlicher Lebensmittelpunkt mit Blick ins Grüne
- Schlafzimmer – ruhig gelegen, mit Wohlfühlatmosphäre

- Büro/Kinderzimmer
- Badezimmer mit Dusche
- Getrenntes WC

Achtung: Der Dachboden kann nach Bedarf ausgebaut werden (ca. 120 m²).

Das Nebengebäude (ca. 60 m²):

- Gästezimmer mit ca. 30 m²
- Werkstatt mit ca. 30 m²

Achtung: Das Nebengebäude hat keinen Wasser- und Kanalanschluss.

Das Lager (ca. 50 m²) - eine gut eingerichtete Werkstatt

Highlights der **Immobilie:**

- Großzügige Raumaufteilung
- Regelmäßige Renovierungsarbeiten wurden durchgeführt (neuwertige Bodenbeläge, Heizung mit Öl, etc.)

Eckdaten:

- Kaufpreis: € 174.000,-
- Provision: 3 % + USt.
- Finanzierungshilfe wird geboten.

? **Als Erste(r) informiert!**

Jetzt Suchwunsch hinterlegen & vor allen anderen Angebote erhalten: service.immonestor.at

Auf E-Mail Anfrage übermitteln wir Ihnen gerne weitere Unterlagen, Detailinformationen sowie Besichtigungstermine.

Für nähere Auskünfte steht Ihnen gerne zur Verfügung:

Frau

Patricia Aigner

Tel.: +43 664 / 531 28 37

E-Mail: PA@immonestor.at

Wagramerstraße 102, 1220 Wien

www.immonestor.at

NESTOR Immobilien GmbH & Co KG

Unser Service endet nicht mit der Unterschrift.

Wir begleiten Käufer:innen und Verkäufer:innen zuverlässig bis zur Schlüsselübergabe – und darüber hinaus. Gerne unterstützen wir auch bei Themen wie Energieverträgen, Renovierungsmaßnahmen, Handwerkerkoordination sowie organisatorischen Fragen rund um die Immobilie.

Alle Angaben beruhen auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers bzw. Dritter und wurden mit größtmöglicher Sorgfalt verarbeitet. Eine Haftung für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität kann jedoch nicht übernommen werden.

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer ausschließlich Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Telefonnummer, E-Mail-Adresse und Wohnanschrift) bearbeiten können.

Die in diesem Exposé verwendeten Visualisierungen, Einrichtungsdarstellungen oder Raumgestaltungen können teilweise digital bearbeitet, virtuell möbliert (Virtual Staging) oder

KI-gestützt optimiert worden sein. Diese Darstellungen dienen ausschließlich der besseren Veranschaulichung des Potenzials der Immobilie und stellen keine zugesicherten Eigenschaften dar.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://service.immonestor.at/registrieren/de) - <https://service.immonestor.at/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.000m

Krankenhaus <8.000m

Kinder & Schulen

Schule <4.000m

Kindergarten <4.000m

Nahversorgung

Supermarkt <4.000m

Bäckerei <8.000m

Sonstige

Bank <2.500m

Polizei <9.500m

Geldautomat <4.000m

Post <8.000m

Verkehr

Bus <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap