# Großzügiges Anwesen mit Nebengebäuden auf 3.566 m² Grundstück – viel Potenzial in Untermixnitz



**Objektnummer: 1769**

**Eine Immobilie von RG3 Immobilientreuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Haus |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 2084 Untermixnitz |
| **Baujahr:** | 1920 |
| **Alter:** | Altbau |
| **Wohnfläche:** | 78,05 m² |
| **Nutzfläche:** | 403,72 m² |
| **Zimmer:** | 4 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Garten:** | 388,51 m² |
| **Keller:** | 26,57 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | G 311,00 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | D 2,03 |
| **Kaufpreis:** | 195.000,00 € |
| **Provisionsangabe:** | |

7.020,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Heinrich Pichler**

RG3 Immobilientreuhand GmbH
Liesingtalstraße 107
2384 Breitenfurt bei Wien

H +43 664 1011065

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

































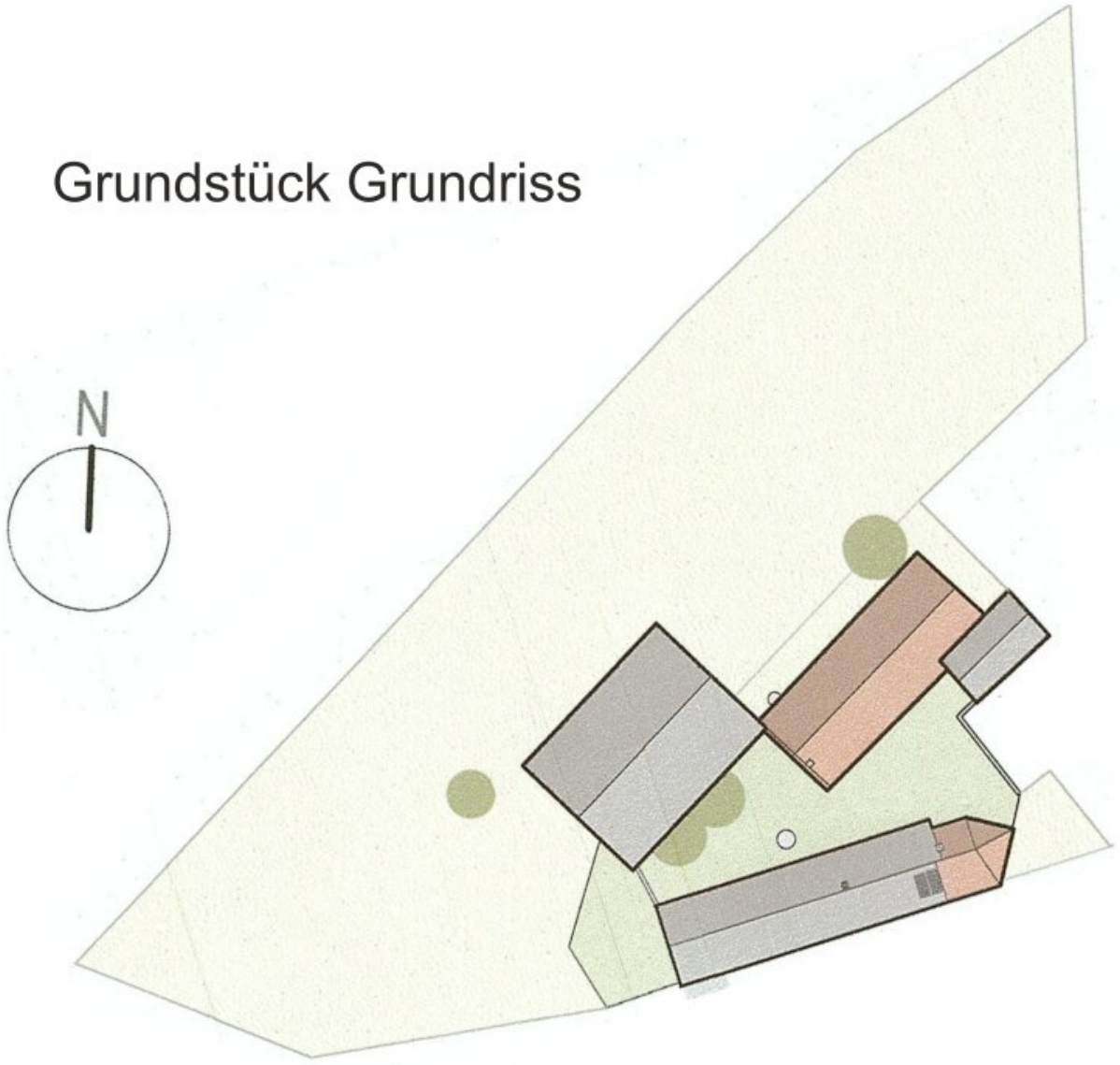




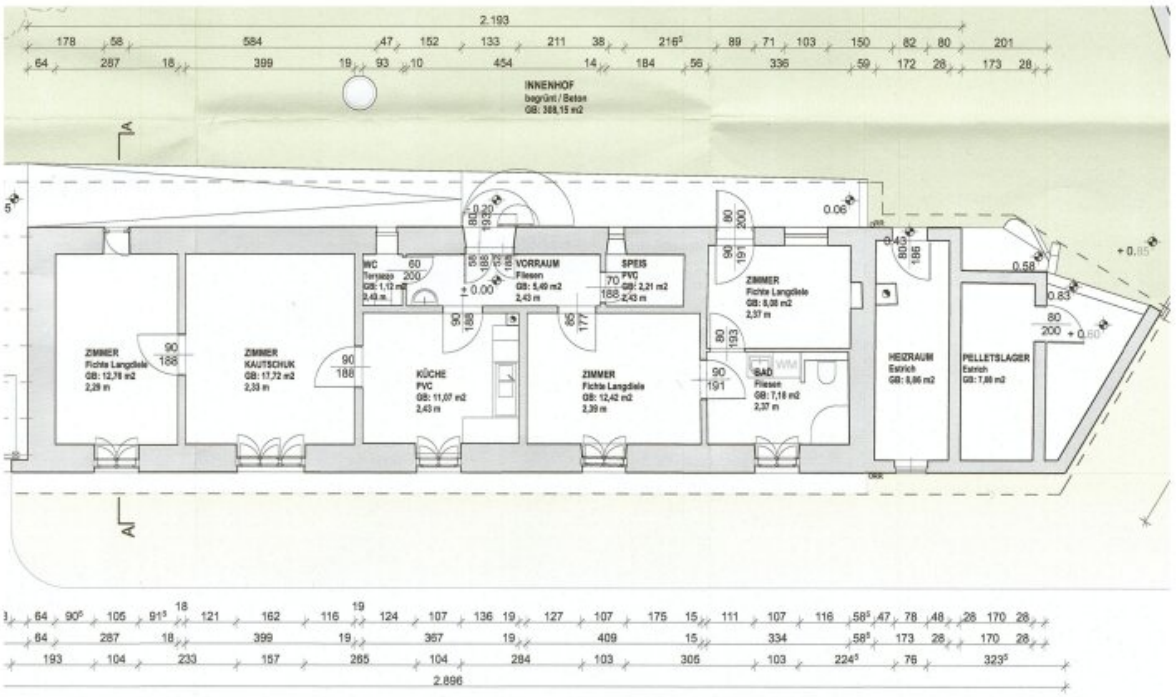




# Grundstück Grundriss



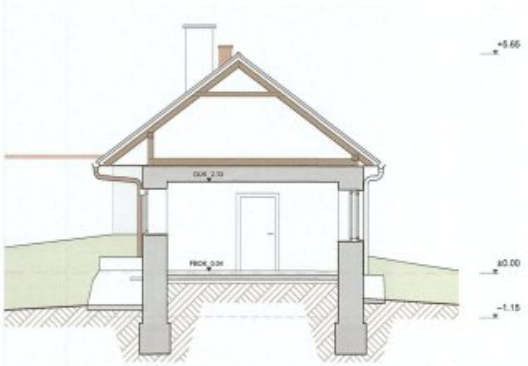

RGB
IMMOBILIENTREUHAND




# Grundriss - Wohnfläche



ANSICHT SÜD



SCHNITT AA WOHNGEBÄUDE

RGB
IMMOBILIENTREUHAND

# Objektbeschreibung

Dieses Anwesen in Untermixnitz ist kein klassisches Einfamilienhaus, sondern eine Liegenschaft mit Struktur, Geschichte und vor allem viel Raum für Entwicklung.

Auf rund **3.566 m² Grundstücksfläche** befindet sich ein Ensemble aus Wohnhaus und großzügigen Nebengebäuden. Das Wohnhaus selbst umfasst ca. **78 m² Wohnfläche** und bietet aktuell **4 Zimmer**, Küche, Bad sowie Nebenräume. Ergänzt wird das Ganze durch rund **400 m² Nutzfläche**, die sich auf Stadl, Lagerräume und weitere Gebäudeteile verteilt.

Genau darin liegt der eigentliche Wert:

Nicht nur wohnen – sondern nutzen, ausbauen, weiterdenken.

Die Gebäude stammen ursprünglich aus ca. **1920** und zeigen den typischen Charakter ländlicher Bausubstanz. Der Zustand ist solide, gleichzeitig aber klar: Hier gibt es Potenzial für Adaptierungen, Modernisierung oder eine komplette Neuausrichtung – je nachdem, was man daraus machen möchte.

Der Innenbereich ist funktional angelegt, mit klassischen Raumstrukturen und ausreichend Licht. Die Nebengebäude bieten vielfältige Möglichkeiten – von Lager über Werkstatt bis hin zu kreativen Nutzungen oder Tierhaltung.

Das Grundstück selbst ist großzügig, teilweise uneinsehbar und bietet eine angenehme Ruhe. Die Lage ist ländlich geprägt, mit direkter Anbindung – der Bus befindet sich praktisch vor der Tür.

## Zusammengefasst

- Großzügiges Grundstück mit über 3.500 m²
- Wohnhaus mit 4 Zimmern
- Umfangreiche Nebengebäude mit Entwicklungspotenzial
- Klassische Bausubstanz mit Charakter
- Ruhige, ländliche Lage mit guter Erreichbarkeit

## Das ist kein Objekt für jemanden, der „einziehen und fertig“ will.

## Das ist ein Objekt für jemanden, der Möglichkeiten sieht.

Ob Eigennutzung mit viel Platz, Kombination aus Wohnen und Arbeiten oder einfach als Projekt mit Perspektive – hier entscheidet nicht der Ist-Zustand, sondern das, was man daraus macht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <4.000m
Apotheke <6.000m

**Kinder & Schulen**
Schule <4.500m
Kindergarten <4.000m

**Nahversorgung**
Supermarkt <6.000m

**Sonstige**
Bank <4.000m
Geldautomat <4.000m
Polizei <4.000m
Post <6.000m

**Verkehr**
Bus <500m
Bahnhof <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap