

**Großzügiges Anwesen mit Nebengebäuden auf 3.566 m<sup>2</sup>  
Grundstück – viel Potenzial in Untermixnitz**



**Objektnummer: 1769**

**Eine Immobilie von AOM-IMMOBILIEN - Consulting &  
Projektierung**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2084 Untermixnitz
<b>Baujahr:</b>	1920
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	78,05 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	403,72 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Garten:</b>	388,51 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	26,57 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>G</b> 311,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,03
<b>Kaufpreis:</b>	175.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

6.300,00 € 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.







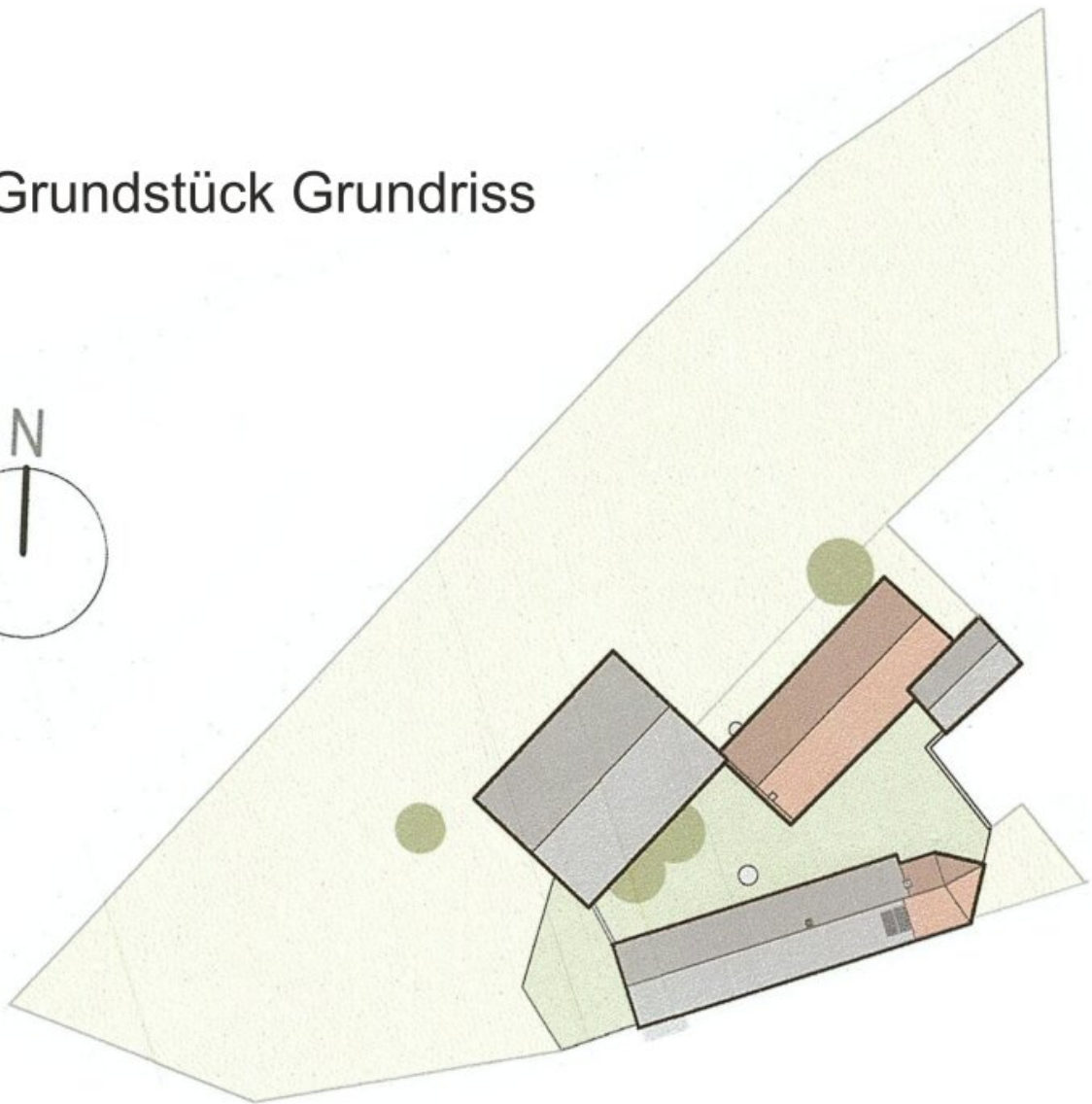








# Grundstück Grundriss





## 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 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche** befindet sich ein Ensemble aus Wohnhaus und großzügigen Nebengebäuden. Das Wohnhaus selbst umfasst ca. **78 m<sup>2</sup> Wohnfläche** und bietet aktuell **4 Zimmer**, Küche, Bad sowie Nebenräume. Ergänzt wird das Ganze durch rund **400 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>
- 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