

# **Einzigartiger & Authentischer Vierkanthof mit Arkaden im südlichen Burgenland**



**Objektnummer: 5516/597**

**Eine Immobilie von BestInvest Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Bauernhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	7412 Wolfau
<b>Baujahr:</b>	1882
<b>Zustand:</b>	Voll_saniert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	190,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	550,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	3
<b>Garten:</b>	535,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	62,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	590.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner

**Ing. Christian Domnanovich**

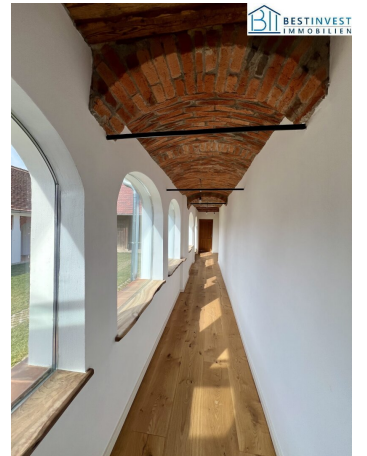
BestInvest Immobilien  
Riegelgasse 25  
8010 Graz

H +43 664 24 777 24

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



















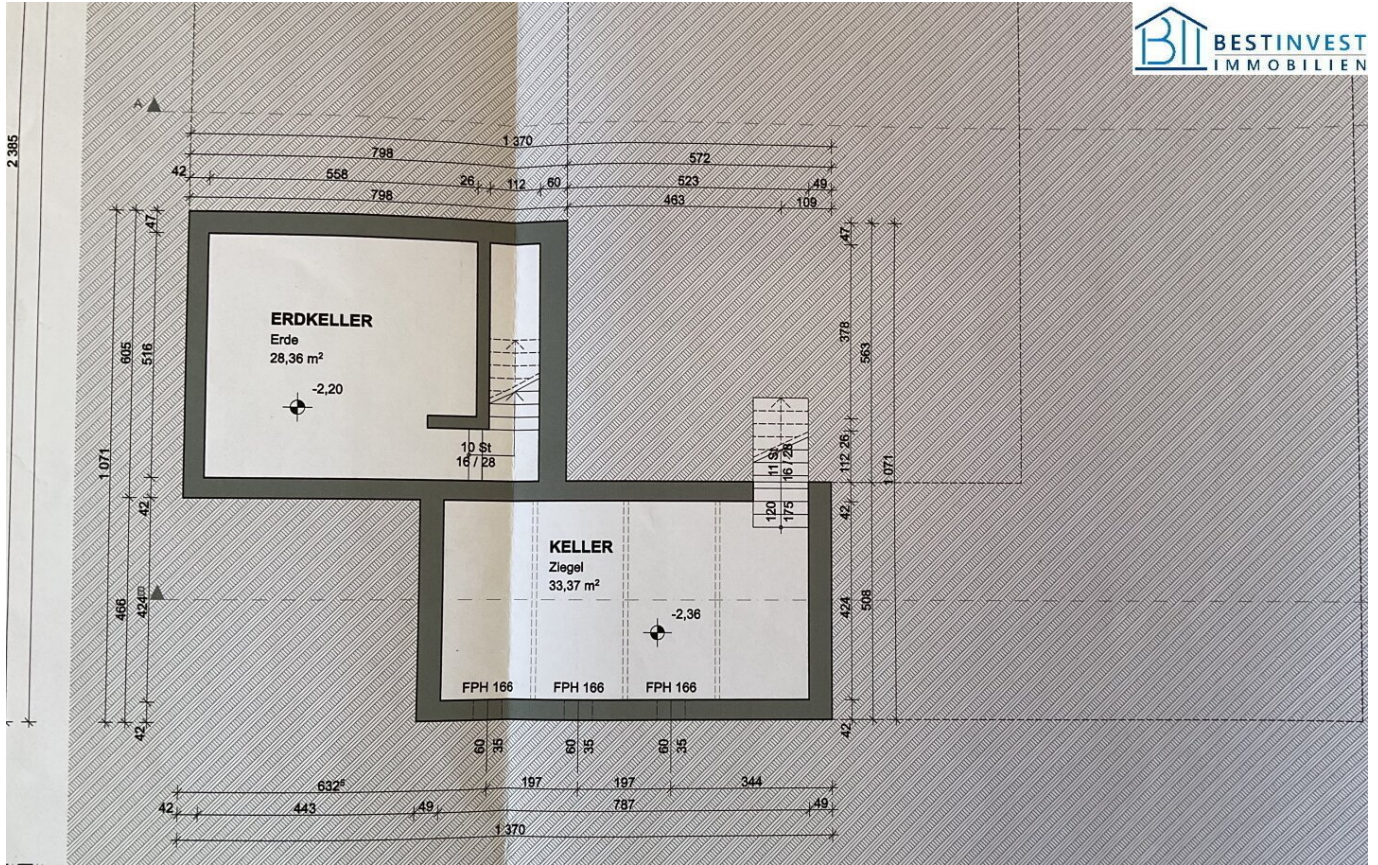












GRUNDRISS KG

# Objektbeschreibung

## Historischer Charme trifft auf modernen Wohnkomfort und viel Liebe zum Detail - ein wahres Juwel

Inmitten der idyllischen Landschaft des Thermengebiets im südlichen Burgenland erwartet Sie dieser bezaubernde Vierkanthof – romantisch gelegen in Ruhelage.

Dieser beeindruckende Hof **vereint ländliche Idylle mit modernem Wohnkomfort** und bietet ideale Bedingungen für Menschen, die von einem selbstbestimmten Leben auf dem Land träumen um der Hektik des Alltags zu entfliehen.

Die letzten Jahre **general saniert** - umgebaut und weiterentwickelt, kann er heute stolz auf seine ursprüngliche Struktur verweisen, die mit viel Bedachtsamkeit erhalten blieb.

Die Ausstattung in Kombination aus **Traditionellem und Modernem** mit edlem Altholz, alten Ziegeln, Naturstein und Glas macht den unvergleichlichen Charme dieser außergewöhnlichen Immobilie aus.

**Altes fügt sich nahtlos in die neu gestalteten Räume ein.** Fensterläden und Türen sind achtsam restauriert oder aus alten Holz neu gemacht worden - und geben somit dem Hof augenblicklich viel Charme, einen unverwechselbaren Flair und Harmonie.

Die Gebäude werden mittels einer Luftwärmepumpe beheizt (Fußbodenheizung).

Durch das Haupttor wird man von prachtvollen Arkaden empfangen und findet sich inmitten des idyllischen Innenhofs wieder.

Die Liegenschaft verfügt über zahlreiche Wirtschafts- und Nebengebäuden ( Stall, Stadl, großzügige Lagerräume, Kellerräume ).

### Highlights:

- lichtdurchfluteter Wohnbereich
- verglaster Arkadengang

- Raum mit Ziegel-Gewölbe (über 5 m hoch) und Bad en suite
- original Ziegel-Gewölbekeller als Weinkeller (auch Partyraum)
- großer Stadl mit Ziegelboden (bietet vielseitige Möglichkeiten)
- Stall mit Ziegelboden
- Raum mit Abgang in den zweiten Keller (alle Anschlüsse für eine Küche vorhanden)
- idyllischer, uneinsehbarer Innenhof
- Brunnen

**Wohnbereich:** Trakt 1

- Eingangsbereich mit verglasten Arkaden
- Küche (nicht möbliert) mit Speis
- Bad mit Dusche und WC
- 4 Zimmer
- WC
- Technikraum

**Wohnbereich:** Trakt 2

- großer, hoher Raum mit eigenem Zugang (Ziegel-Gewölbe)
- Bad mit Dusche und WC
- Galerie (über dem Bad)
- Raum mit eigenem Zugang und Vorinstallation für eine Küche (mit Abgang in den Keller - am Plan als Lagerraum)

**Wirtschaftsbereich:**

- Stall
- großer Stadl - **214 m<sup>2</sup>**
- Lagerraum
- Keller 1 - Ziegel-Gewölbekeller
- Keller 2

**Bei der Generalsanierung wurde sehr auf Authentizität geachtet, daß das ursprüngliche, traditionelle Flair erhalten bleibt.**

Die Möglichkeit Wiesen und Ackerflächen in der Nähe zu pachten, erweitert die Nutzungsmöglichkeiten des Anwesens

**Resümee:**

Privatsphäre und Ruhe in traumhafter Lage

Dieses Anwesen ist mehr als nur eine Immobilie – für Menschen, die Wert auf Natur, Ruhe und Authentizität legen, gleichzeitig aber auf eine hervorragende Erreichbarkeit und flexible Nutzungsmöglichkeiten nicht verzichten möchten.

Lassen Sie sich inspirieren und besichtigen Sie dieses einzigartige Anwesen.

Interessiert? Kontaktieren Sie uns für eine unverbindliche Besichtigung!

Weitere Angebote sowie **Bilder und Videos** zur Liegenschaft finden Sie auf unserer Homepage. Gerne unterstützen wir sie auch bei der Suche nach der passenden Finanzierung und erstellen Ihnen ein kostenloses Finanzierungskonzept.

***Befreiung von Grundbucheintragungsgebühr Kauf (1,1%) und Pfandrecht (1,2%) bei einem Kaufpreis bis max. €500.000,-. Voraussetzungen dafür sind ein entgeltlicher Erwerb, Eigennutzung und die Liegenschaft muss dem dringenden Wohnbedürfnis dienen, also Hauptwohnsitz. (Stand 20/03/24 – Nationalratssitzung 255)***

**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 bis zu 14 Tage vorab zu.

[Suchagent anlegen](#)

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.500m  
Krankenhaus <8.000m  
Apotheke <8.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <4.000m  
Höhere Schule <8.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m  
Einkaufszentrum <7.000m  
Bäckerei <7.000m

**Sonstige**

Bank <4.000m  
Geldautomat <4.000m  
Post <3.500m  
Polizei <7.500m

**Verkehr**

Bus <1.000m  
Autobahnanschluss <4.000m  
Bahnhof <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap