

## **Historische Liegenschaft mit großem Grundstück, Werkstatt, ehemaliger Wagnerei und vielseitigem Potenzial**



Außenansicht von der Straße aus

**Objektnummer: 5065**

**Eine Immobilie von Immobilien 86 KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3430 Neuaigen
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	109,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	467,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	39,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 131,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,54
<b>Kaufpreis:</b>	550.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	1.177,73 €
<b>Betriebskosten:</b>	120,03 €
<b>Heizkosten:</b>	208,33 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

19.800,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Claudia Friesinger**

Immobilien86 KG  
Rudolfstraße 4



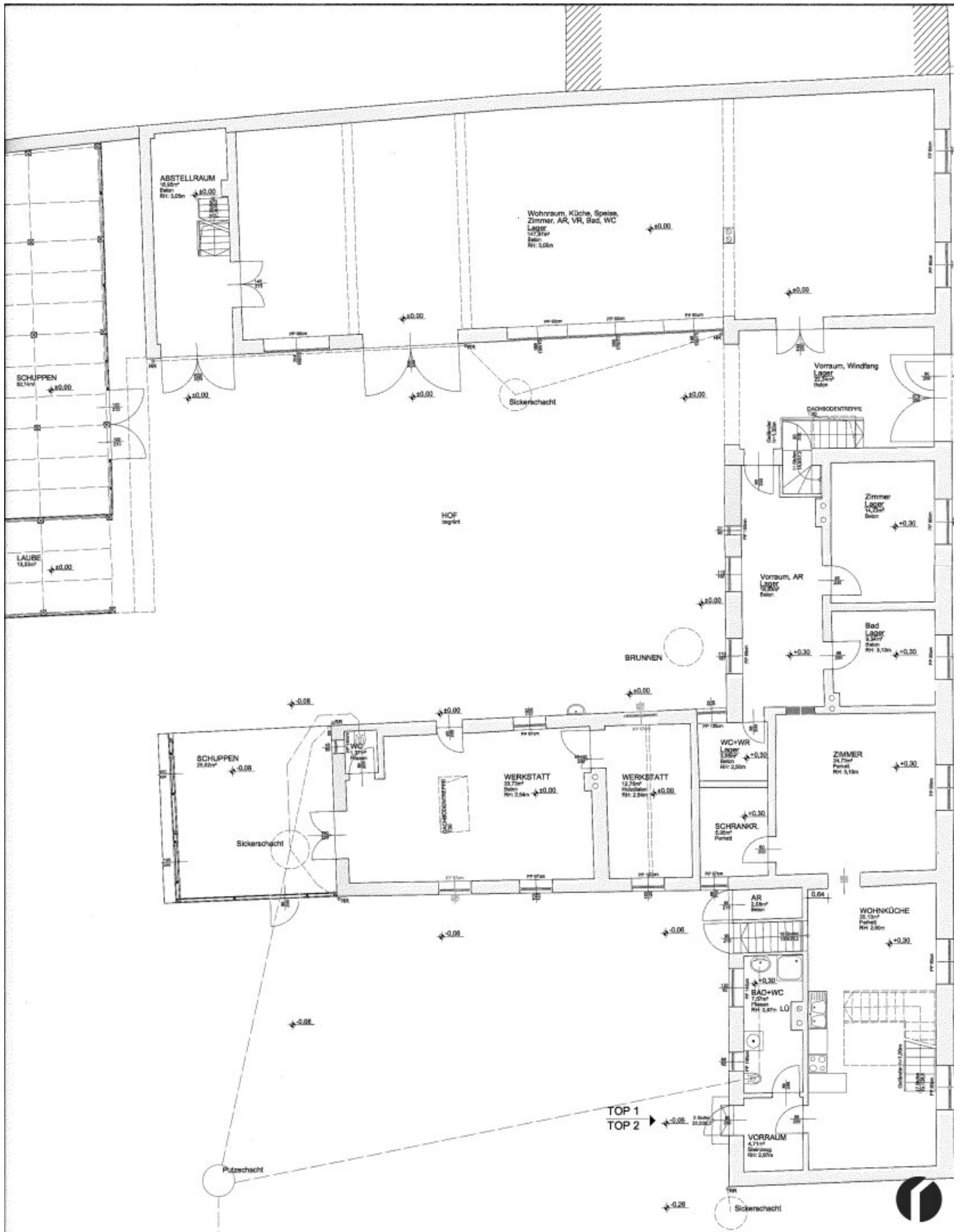


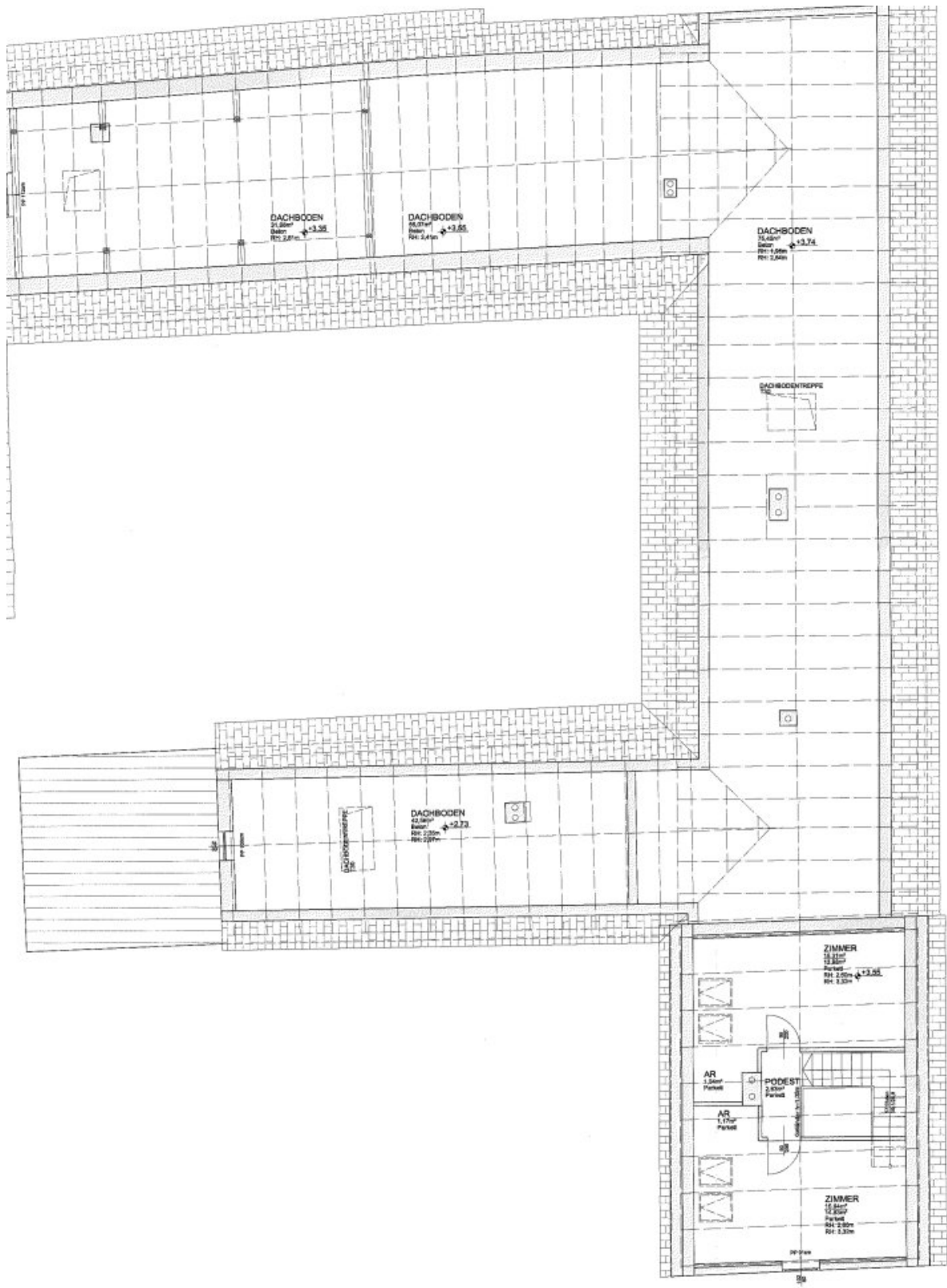








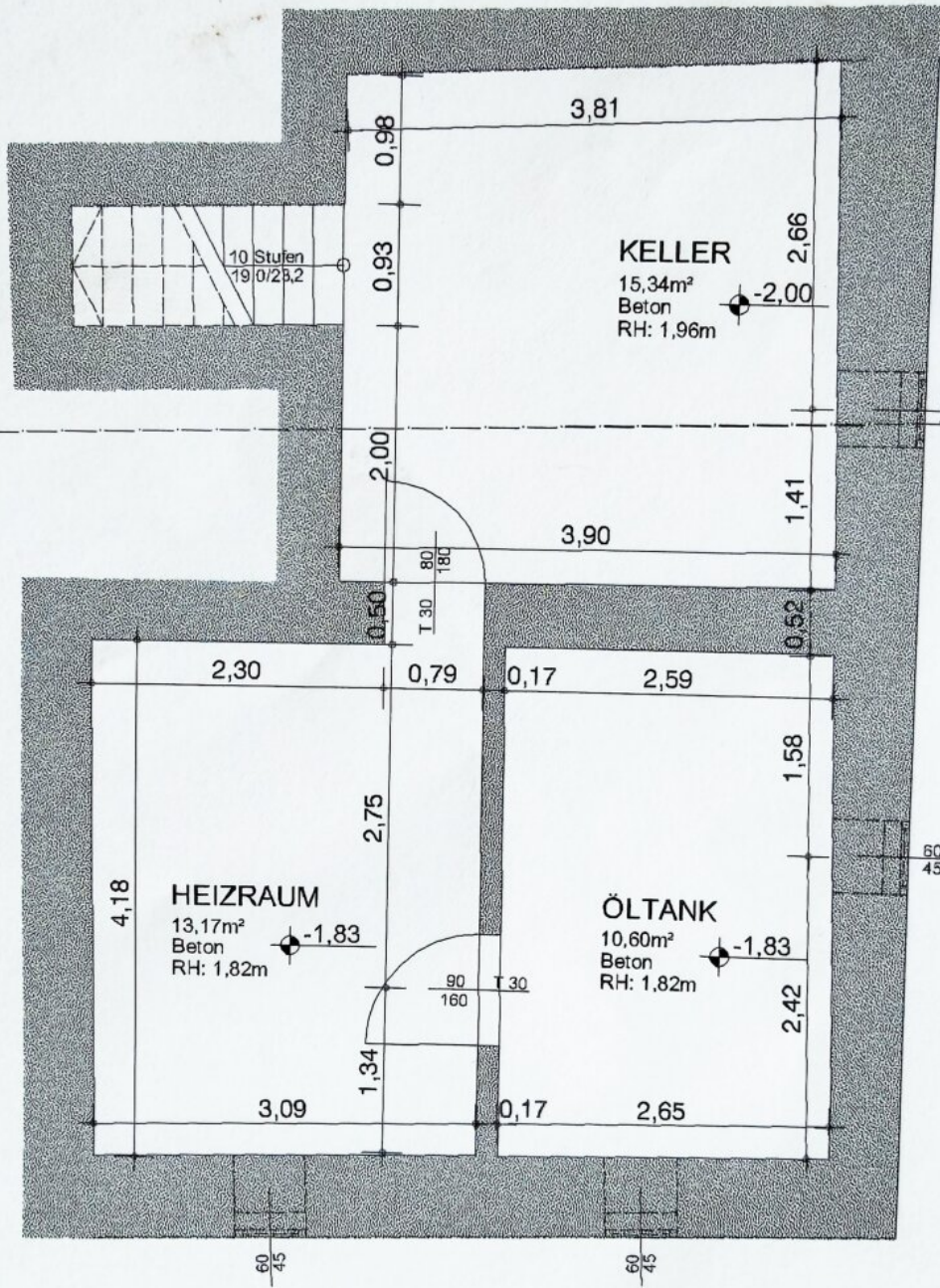


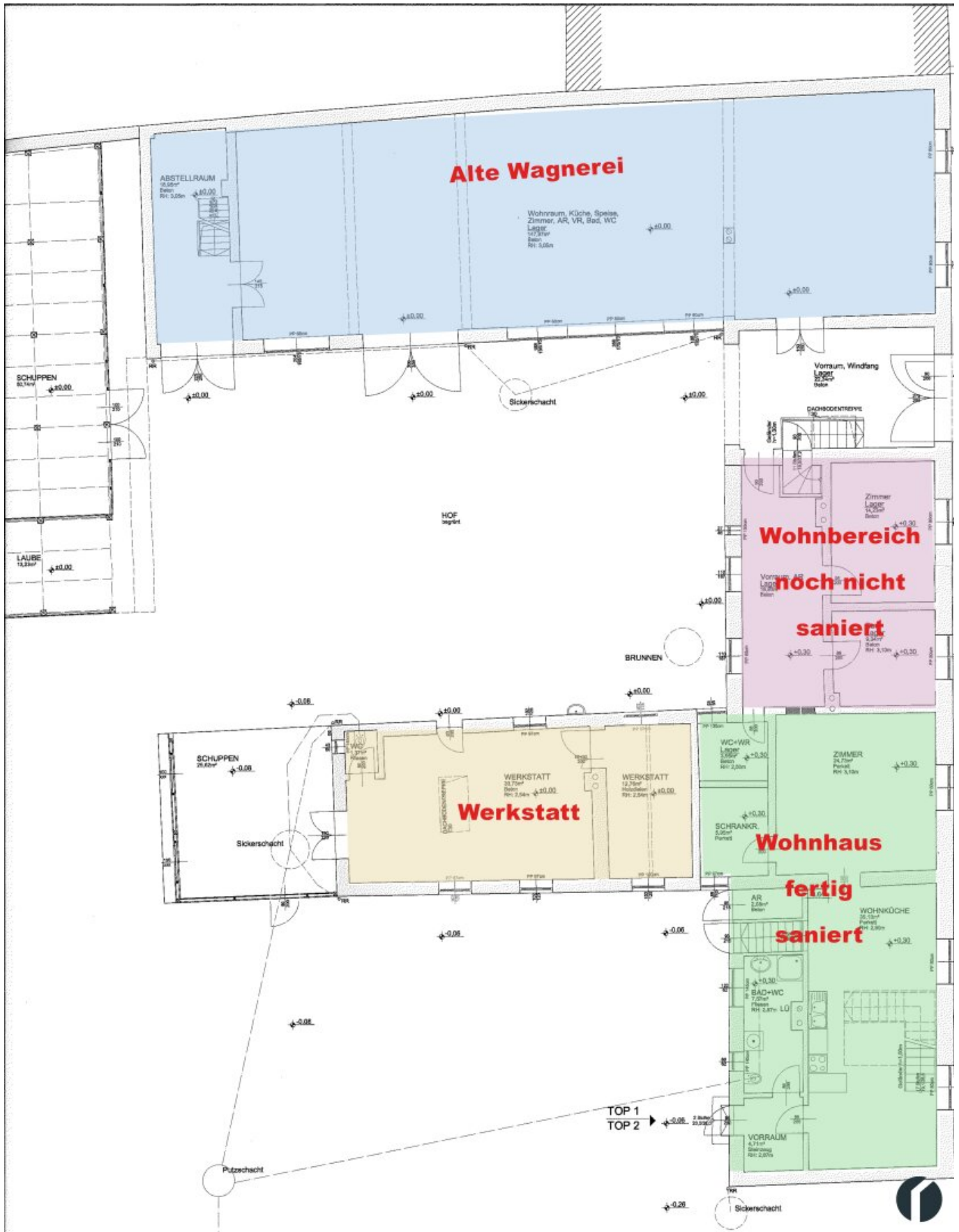


RH: 1,50m  
RH: 2,40m  
RH: 2,40m  
RH: 1,50m

**Grundriss 1. Stock**

A





## Objektbeschreibung

Sie suchen kein klassisches Einfamilienhaus, sondern eine besondere Liegenschaft mit Geschichte, Charakter und Raum für eigene Ideen? Dann könnte dieses Anwesen in Neuaigen bei Tulln genau das Richtige sein. Auf einem großzügigen Grundstück mit ca. 1.848 m<sup>2</sup> präsentiert sich eine außergewöhnliche Liegenschaft, die Wohnen, Arbeiten, Hobby und kreative Nutzungsmöglichkeiten auf besondere Weise verbindet und sich für den Betrieb eines Kleingewerbe oder Handwerk eignet. Der üppige Naturgarten mit 100m<sup>2</sup> Bio-Gemüsegarten lässt das Gärtnerherz höher schlagen.

Das ursprünglich um ca. 1900 errichtete Wohnhaus wurde teilweise bereits saniert und bietet ein charmantes Wohnambiente mit hohen Räumen, historischen Elementen und modernisierten Bereichen.

Der bereits sanierte Wohnbereich umfasst eine offene Wohnküche mit Essbereich, ein direkt anschließendes Wohnzimmer, ein Badezimmer sowie zwei Schlafzimmer im ausgebauten Dachgeschoss. Die Raumhöhe von ca. 3 Metern sorgt für ein großzügiges Wohngefühl und unterstreicht den besonderen Charakter des Hauses.

Weitere Räume im Erdgeschoss warten noch auf Fertigstellung und eröffnen zusätzliche Möglichkeiten. Hier könnten beispielsweise weitere Zimmer, ein zusätzliches Badezimmer oder ein separater Bereich für Wohnen, Arbeiten oder Gäste entstehen.

Auch die Nebengebäude machen diese Liegenschaft besonders interessant. Neben einer sanierten Werkstatt mit Ziegelboden, Holzofen und WC befindet sich auf dem Grundstück eine ehemalige Wagnerei sowie weitere Schuppen- und Lagerräume. Dadurch bietet das Anwesen viel Platz für Handwerk, Lagerung, Atelier, Hobby, Werkstatt oder andere Nutzungsideen.

Ein weiteres Highlight ist der geschützte Innenhof, der gemeinsam mit dem großzügigen Garten eine private und besondere Atmosphäre schafft. Der Garten bietet unter anderem einen großen Gemüsegarten mit Brunnen, eine Pergola und ein Baumhaus – ideal für alle, die Freiflächen schätzen und gerne Zeit im eigenen Garten verbringen.

Diese Liegenschaft eignet sich besonders für Menschen, die den Charme älterer Häuser lieben, Platz benötigen und ein Objekt mit Entwicklungsmöglichkeiten suchen. Sie bietet keine standardisierte Wohnlösung, sondern ein Anwesen mit Persönlichkeit, Substanz und viel Potenzial.

Wenn Sie ein Anwesen suchen, das Raum für Familie, Arbeiten, Hobby und eigene Ideen bietet, lohnt sich ein genauer Blick. Das vollständige Exposé enthält eine ausführliche Beschreibung, weitere Details sowie viele zusätzliche Fotos der Liegenschaft.

**? Fordern Sie jetzt das Exposé mit einer detaillierten Beschreibung und vielen weiteren**

**Fotos an und verschaffen Sie sich einen umfassenden Eindruck von diesem besonderen Objekt in Neuaigen bei Tulln.**

## **Hinweis**

Die Angaben zu dieser Immobilie sind ohne Gewähr und basieren auf Informationen, die uns vom Eigentümer zur Verfügung gestellt wurden.

Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer ersuchen wir um Verständnis, dass nur Anfragen mit vollständiger Anschrift und Telefonnummer bearbeitet werden können. Auskünfte zu Objektunterlagen sowie zur genauen Liegenschaftsadresse können vorab nicht erteilt werden.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <4.500m  
Apotheke <4.500m  
Klinik <8.500m  
Krankenhaus <6.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <4.500m  
Kindergarten <4.500m  
Universität <6.000m  
Höhere Schule <6.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <4.500m  
Bäckerei <4.500m  
Einkaufszentrum <5.000m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <5.000m  
Polizei <4.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <4.500m

Autobahnanschluss <3.000m

Flughafen <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap