

Charmantes Landhaus mit Innenhof und Nebengebäuden im Weinviertel



Objektnummer: 1532/301

Eine Immobilie von Imfora Vertriebsgesellschaft mbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2165 Drasenhofen
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	165,00 m ²
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Kaufpreis:	279.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Philipp Walderdorff

Imfora Vertriebsgesellschaft mbH
Am Modenapark 10/19
1030 Wien

T +43 676 51 66 223

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















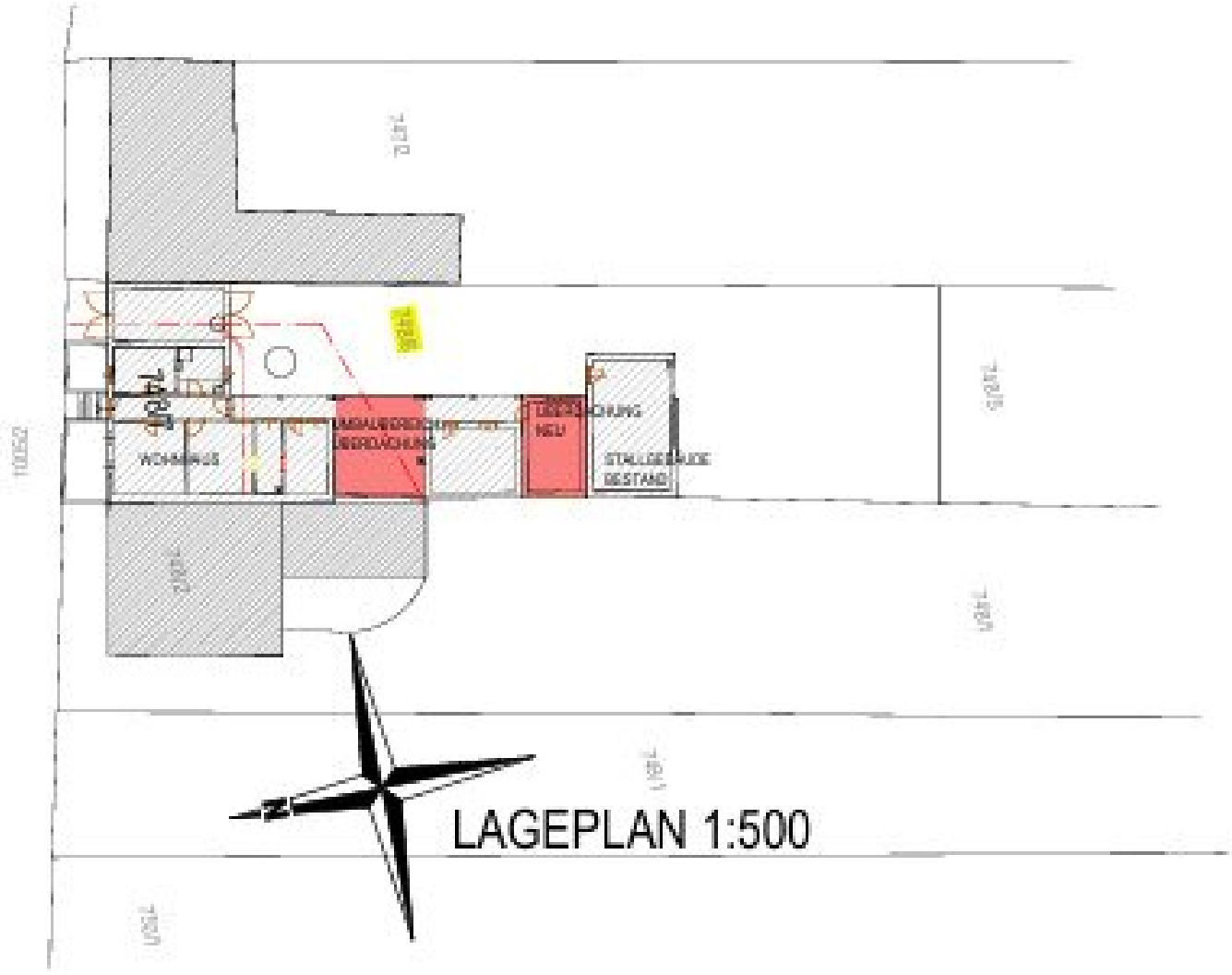


ANSICHT HOF (OST)





ANSICHT STRASSE (NORD)



LAGEPLAN 1:500

Objektbeschreibung

In ruhiger Lage nahe Drasenhofen befindet sich diese charaktvolle Liegenschaft mit klassischem Weinviertler Charme. Das Ensemble besteht aus einem bestehenden Wohnhaus, großzügigen Nebenflächen sowie ehemaligen Stall- und Wirtschaftsgebäuden und bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten in naturnaher Umgebung.

Die traditionelle Gebäudestruktur mit Innenhofcharakter, großzügiger Durchfahrt („Trettn“) und weitläufigen Nebenflächen verleiht der Liegenschaft ihren besonderen, authentischen Charakter. Gleichzeitig eröffnet das Objekt attraktives Potenzial für individuelle Adaptierungen und zukünftige Weiterentwicklungen.

Wohnhaus & Raumaufteilung:

Das bestehende Wohnhaus verfügt über eine Wohnküche, zwei Zimmer, ein Badezimmer sowie einen zentralen Gangbereich sowie zwei weitere hofseitig begehbbare Schlafzimmer und eine Werkstatt/Hobbyraum.

Die bestehende Gesamtnutzfläche beträgt rund **165m²**, welche durch einen großzügigen Garten sowie eine als Garage nutzbare Durchfahrt ergänzt wird. Die gesagte Grundstücksfläche einschließlich alle Nutz- und Gartenflächen beträgt **ca. 1.200m²**

Nebenflächen & Potenzial:

Die Liegenschaft umfasst laut Plan mehrere großzügige Abstell- und Stallflächen, Kellerbereiche sowie eine traditionelle „Trettn“ mit rund 60m², die den ursprünglichen Charakter des Hauses besonders unterstreicht. Diese vorhandenen Nebengebäude bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten - beispielsweise als Lager-, Werkstatt- oder Hobbyflächen, Schlafzimmer, sind in der Gesamtnutzflächen bereits ausgewiesen und werden derzeit auch der art genutzt. Laut Eigentümer sind diese im Begriff umgewidmet zu werden.

Zum Verkauf gelangt die im Lageplan dargestellte Liegenschaft samt bestehender Bebauung. Die rückwärtig gelegene Wiesenfläche ist nicht Bestandteil des gegenständlichen Angebots.

Highlights:

- Klassisches Weinviertler Landhaus mit Innenhofcharakter
- Nutzfläche ca. 165m² (Wohn- und Nebenflächen)
- Großzügiger Garten

- Einladende überdachte "Trettn" von 60m²
- Gesamtgrundstücksfläche von ca. 1.200m²
- Ruhige Lage im Weinviertel
- Vielseitiges Nutzungs- und Entwicklungspotenzial

Lage:

Die Liegenschaft befindet sich nahe Drasenhofen im niederösterreichischen Weinviertel, nahe der tschechischen Grenze. Die Umgebung ist geprägt von weitläufigen Feldern, Grünflächen und einer gewachsenen Dorfstruktur und bietet ein naturnahes Wohnumfeld mit hohem Erholungswert.

Die Region überzeugt durch ihre ruhige Atmosphäre sowie zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten. Rad- und Wanderwege sowie die typisch Weinviertler Landschaft schaffen ideale Voraussetzungen für Personen, die Ruhe und Freiraum schätzen.

Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs sowie weitere infrastrukturelle Einrichtungen befinden sich in den umliegenden Ortschaften und sind in wenigen Fahrminuten mit dem Auto erreichbar. Die Anbindung an die B7 ermöglicht zudem eine gute Verbindung Richtung Mistelbach und Wien.

Insgesamt verbindet die Lage ländliche Ruhe mit einer guten infrastrukturellen Erreichbarkeit und bietet ein angenehmes Wohnumfeld im Herzen des Weinviertels.

Kontaktieren Sie uns gerne jederzeit für nähere Informationen oder einen Besichtigungstermin.

Ich freue mich auf Ihre Nachricht!

Sie sind noch nicht fündig geworden? Hinterlegen Sie gerne Ihren Suchwunsch unter folgendem Link und wir informieren Sie sobald wir etwas passendes anbieten können.

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

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <7.500m

Apotheke <8.500m

Kinder & Schulen

Schule <3.000m

Kindergarten <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <3.500m

Bäckerei <8.500m

Sonstige

Bank <3.000m

Geldautomat <3.000m

Post <3.500m

Polizei <8.500m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Bahnhof <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap