Vierkanthof wie aus dem Bilderbuch



Eingangsbereich

Objektnummer: 960/75098

Eine Immobilie von s REAL

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2011 Oberhautzental
Baujahr:	1870
Zustand:	Modernisiert
Möbliert:	Teil
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	650,00 m²
Zimmer:	10
Bäder:	4
Terrassen:	2
Heizwärmebedarf:	E 150,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,80
Kaufpreis:	2.300.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mario Reinsperger

Korneuburg (Termine nach Vereinbarung)
Sparkassenplatz 1
2100 Korneuburg

T +43 (0)5 0100 - 26246


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien








REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien








REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien











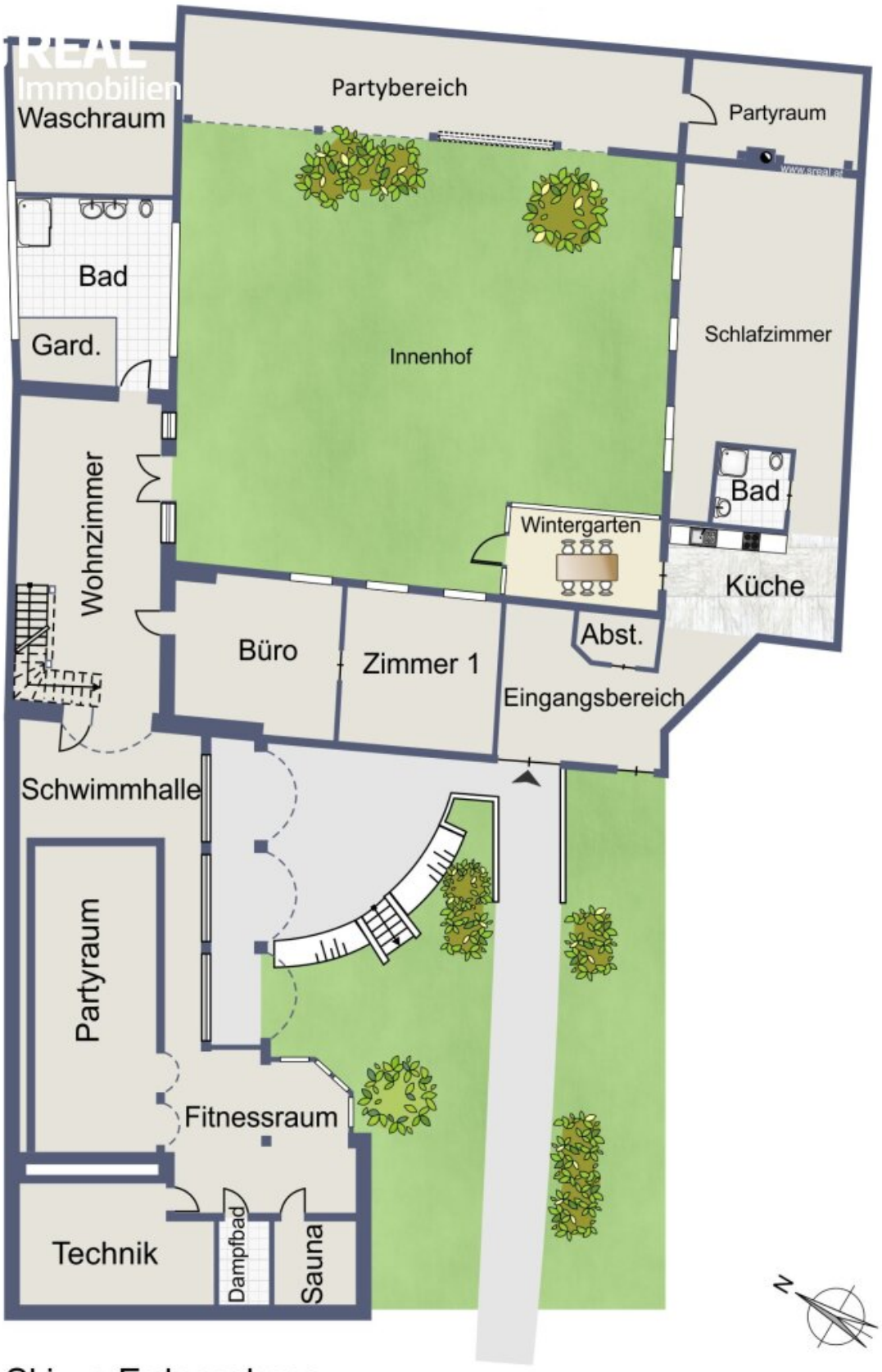



REAL
Immobilien

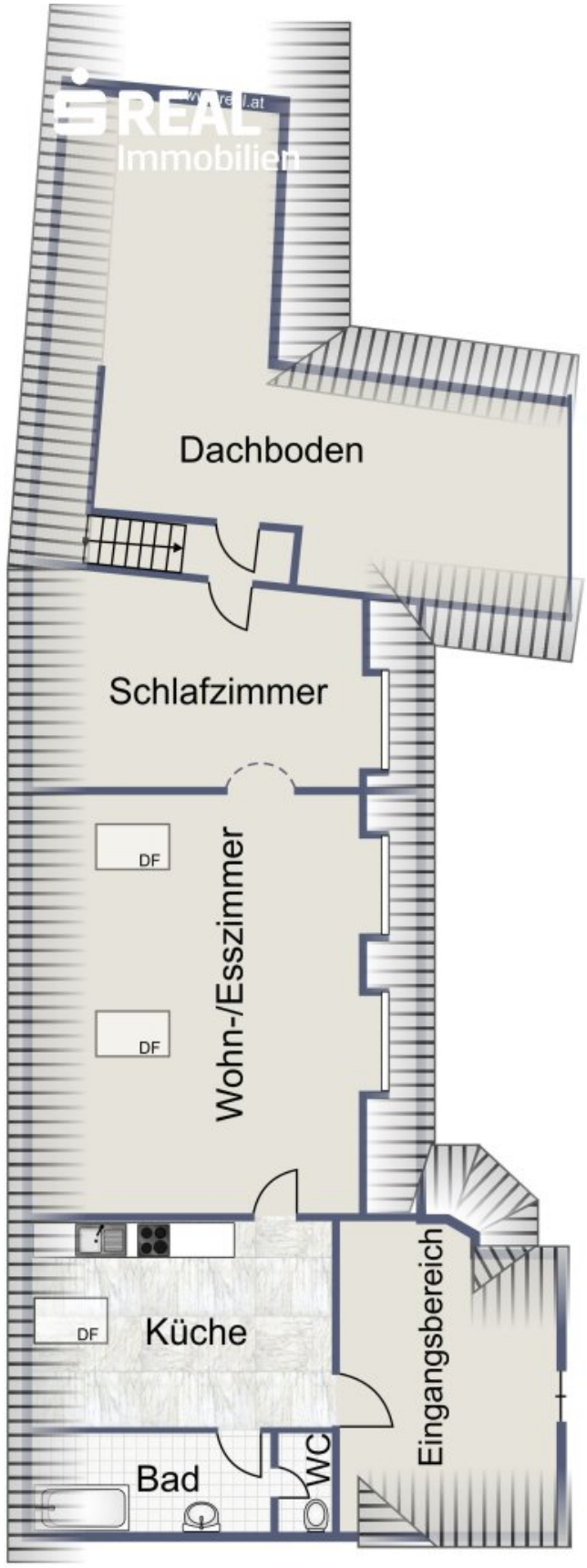

REAL
Immobilien


REAL
Immobilien
ATMOS


REAL
Immobilien



Skizze Erdgeschoss





Skizze Dachgeschoss

Objektbeschreibung

Sie sind auf der Suche nach einer besonderen Liegenschaft, wo Sie Ihre Träume verwirklichen können? Dann sind Sie hier genau richtig.

Abschalten - Wohlfühlen - Genießen - hier werden Wünsche Wirklichkeit.

Traumhafte Landidylle in absoluter Ruhelage nur ca. 20 min von Wien entfernt.

Mit dieser Liegenschaft erwerben Sie auch einen **Weinkeller aus ca. 1880 samt antiker Weinpresse**, der sich in unmittelbarer Nähe des Hofes befindet, sowie **zwei landwirtschaftliche Grundstücke (insgesamt ca. 2.927 m²)** innerhalb der Ortschaft.

Mit einer **Wohnfläche von ca. 650 m²** vereint das Anwesen großzügige Räumlichkeiten, vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und historischen Charme.

Das eindrucksvolle Landhaus, wurde ursprünglich ca. 1870 massiv errichtet und 1993-1995 durch einen Zubau erweitert. Alle Zu- und Umbauten wurden aufwendig und fachgerecht im ländlichen Stil durchgeführt. Beim Zubau, der mit dem Hauptgebäude verbunden ist, wurde unter anderem eine Schwimmhalle errichtet die zwischenzeitlich stillgelegt wurde und nun als Partyraum genutzt wird. Das Pool (ca. 10 m x 4 m) könnte wieder reaktiviert werden. Im Neubautrakt befindet sich auch ein geräumiger Spa-Bereich mit Sauna, Dampfbad, Dusche, WC und Whirlpool. Die obere Etage des Neubaus beherbergt eine **Einliegerwohnung mit ca. 150 m² Wohnfläche.** Die Wohnung ist sowohl von außen als auch vom Haupthaus begehbar. Das Haus verfügt über zwei Heizsysteme.

Raumaufteilung:

Haupthaus: großzügiges Foyer, Wintergarten, gemütliche Landhauseinbauküche mit Holzherd, vier Zimmer, zwei Bäder samt Toiletten und eine Waschküche. Über eine Treppe gelangt man in eine Mansarde, welche sich ideal als Gäste- oder Au-Pair-Wohnbereich eignet. Ein weiteres Highlight ist der ca. 20 m² große Erdkeller, der direkt vom Haupthaus begehbar ist.

Zubau Erdgeschoss: Partyraum, Spa-Bereich, Heiz- und Technikraum

Zubau Obergeschoss: Einliegerwohnung mit ca. 150 m² bestehend aus Eingangsbereich, Küche, Bad, Wohnesszimmer und Schlafzimmer.

Grundstück - Außenbereich:

Das ca. 3.100 m² große, uneinsehbare Grundstück ist mit einer ca. 2 m bis 2,5 m hohen Mauer ganzseitig eingefriedet und sorgt für Privatsphäre und Sicherheit. Die Einfahrt erfolgt über ein elektrisch fernbedienbares Tor. Auf dem Grundstück befindet sich eine ca. 250 m² große Holzscheune (Baujahr ca. 1900) in Top-Zustand welche fachgerecht und regelmäßig renoviert, bereichsweise mit einer Zwischendecke versehen wurde. An der Südseite des neu gedeckten Daches wurden PV-Paneele angebracht. Zwischen der Holzscheune, die derzeit zum großen Teil als Holzlager dient, und dem Wohngebäude befindet sich der zweite Heizraum mit der Holzvergaserheizung. Das Grundstück beherbergt außerdem zwei separate PKW-Garagen mit elektrischen Toren, mehrere Überdachungen für Fahrzeuge, Geräte, Maschinen, Holzlager, etc.

Innenhof:

Ca. 200 m² uneinsehbare Wiesenfläche im Innenhof. Im NO-seitigen Trakt des Vierkanthofes befindet sich eine gedeckte Terrasse, welche mit zwei großen elektrisch fernbedienbaren Toren versehen ist. Dadurch entsteht eine Terrasse mit ca. 120 m² welche ideal als Hobbyraum oder als Festsaal eignet und bei Schönwetter größtenteils geöffnet werden kann. Hier gibt es einen großen Grillkamin mit Rauchfang für entspanntes Grillvergnügen bei jedem Wetter.

Versorgung:

Strom, Ortskanal, Ortswasser, PV-Anlage mit Speicher, Hochleistungsgenerator. Das Haus verfügt über eine Wasserenthärtungsanlage (BWT) welche 2024 installiert wurde.

Hier geht´s zum 360° Rundgang:
https://app.immoviewer.com/portal/tour/3152133?accessKey=6a7e

Viele weitere Rundgänge, so wie alle neuen s REAL Immobilienangebote finden Sie auf www.sreal.at.

Nebenkosten beim Erwerb dieser Immobilie:

- 3,5 % Grunderwerbsteuer
- Vertragserrichtungskosten/Treuhändische Abwicklung (Notar oder Rechtsanwalt)
- Kosten Unterschriftenbeglaubigung und Barauslagen Kaufvertrag

- 3 % zzgl. 20 % USt. (ges. 3,60 %) Honorar für die erfolgreiche Vermittlung

Kauf und Finanzierung aus einer Hand – nutzen Sie die Synergien der Erste Bank & Sparkassen-Unternehmensgruppe. Gerne arrangieren wir für Sie ein unverbindliches Finanzierungsgespräch mit den Finanzierungsspezialisten der Erste Bank & Sparkasse.

Überzeugen Sie sich selbst von der Qualität dieser Immobilie und vereinbaren Sie jetzt einen unverbindlichen Beratungstermin unter M +43 664 88114529 oder per E-Mail unter mario.reinsperger@sreal.at

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <4.000m
Apotheke <9.000m
Krankenhaus <9.000m

Kinder & Schulen
Schule <4.000m
Kindergarten <4.000m

Nahversorgung
Supermarkt <3.500m
Bäckerei <3.500m

Sonstige
Geldautomat <4.000m
Bank <4.000m
Post <3.500m
Polizei <6.000m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <3.000m
Bahnhof <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.