

Bauernhof-Flair trifft moderne Gemütlichkeit



Gartenansicht

Objektnummer: 7882/12560

Eine Immobilie von BIT Immobilien Handelsg.m.b.H.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Mehrfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2405 Bad Deutsch-Altenburg
Wohnfläche:	370,00 m ²
Lagerfläche:	600,00 m ²
Garten:	1.300,00 m ²
Heizwärmebedarf:	D 113,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,03
Kaufpreis:	769.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Monika KIRCHMAYER

BIT Immobilien Handelsg.m.b.H.
Hauptplatz 10-11 / EG
2460 Bruck an der Leitha

T +43 2162 64764
H +43 699 121 121 02

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













Objektbeschreibung

Ehemaliger Bauernhof mit zwei Wohngebäuden – ideal für große Familien

Viel Platz zum Wohnen, Leben und Nutzen: Dieser ehemalige Bauernhof bietet auf ca. **2.224 m² Grund** zwei Wohngebäude mit insgesamt rund 370 m² Wohnfläche sowie zahlreiche Nebenflächen für Hobby, Lager, Werkstatt, Tierhaltung oder Gartenprojekte.

Die Liegenschaft eignet sich besonders für große Familien, Mehrgenerationenwohnen oder Käufer, die Wohnen und großzügige Nutzflächen miteinander verbinden möchten.

Gesamtwohnfläche - ca. 370 m²

Straßenrtrakt: ca. 200 m², Altbau / 2024 generalsaniert

Der straßenseitige Wohnbereich wurde 2024 renoviert und bietet mit der stilvollen Gestaltung, einem großen, lichtdurchfluteten Wohnzimmer samt Klimaanlage, elektrischen Außenrollos und offenem Kamin, einer geräumigen Küche mit Essbereich modernen Wohnkomfort.

- Aufteilung:

- Vorraum, Wohnzimmer, Küche mit Essbereich, 2 Schlafzimmer, 2 Bäder, WC, Kabinett, 2 Schrankräume

- Ausstattung:

- Fußbodenheizung in Küche und Bad, offener Kamin, Klimaanlage, neue Terrassentüren samt elektrischen Außenrollos

Hoftrakt: ca. 170 m², Baujahr ca. 1980

Der Hoftrakt wurde ca. 1980 in Ziegelmassivbauweise errichtet. Die Wohnfläche erstreckt sich über zwei Geschoße samt Unterkellerung. Das Wohnhaus ist dank einer Fußbodenheizung im Erdgeschoß sowie je einem Klimagerät pro Geschoß bereits komfortabel ausgestattet und entspricht zeitgemäßem Wohnen.

◦ Aufteilung:

- Erdgeschoß: Vorraum, Küche, Wohnzimmer, geräumiges WC mit Waschbecken und Waschmaschinenanschluss
- Obergeschoß: 3 Schlafzimmer, Schrankraum, Bad mit Dusche, geräumiges WC mit Waschmaschinenanschluss
- Keller

◦ Ausstattung:

- Fußbodenheizung im Erdgeschoß, Heizkörper im Obergeschoß, 2 Klimainnengeräte, Parkettböden in den Schlafzimmern, Holzvergaser-Zentralheizung (versorgt beide Häuser inklusive Warmwasser)

Garten- und Hoffreiflächen – ca. 1300m²

Nebengebäude – ca. 600m²

Zur Liegenschaft gehören unter anderem ein Einstellraum für zwei PKW, mehrere Lagerräume, Gerätehallen, ehemalige Stallungen, Wirtschaftsküche und ein alter Weinkeller. Der große Hofbereich bietet viel Raum für Kinder sowie Haustiere und im riesigen Garten, der bereits mit Hochbeeten, Blumengärten und Bäumen strukturiert angelegt ist, findet sich genug Platz für Nutztierhaltung und Freizeitaktivitäten.

Eine vielseitige Liegenschaft mit Platz für Ihre Ideen und Visionen – ideal für alle, die großzügiges Wohnen mit praktischen Nebenflächen verbinden möchten.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <3.500m
Apotheke <500m
Klinik <10.000m
Krankenhaus <4.500m

Kinder & Schulen

Kindergarten <500m
Schule <1.000m
Universität <3.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <2.000m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <3.500m
Post <4.000m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
Bahnhof <1.000m
Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap