Halle, Hof und Haus – mach was draus!



Objektnummer: 7882/12575

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

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Mehrfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2451 Au am Leithaberge
Baujahr:	1972
Nutzfläche:	230,00 m²
Zimmer:	9
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	D 111,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,72
Kaufpreis:	399.000,00 €

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.


















Good
Morning







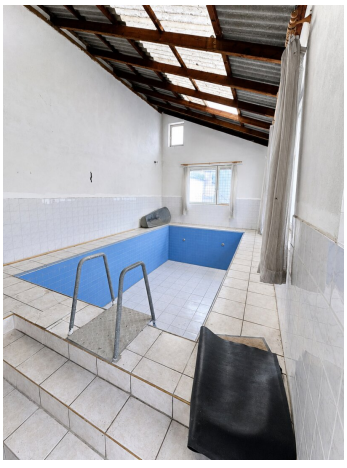


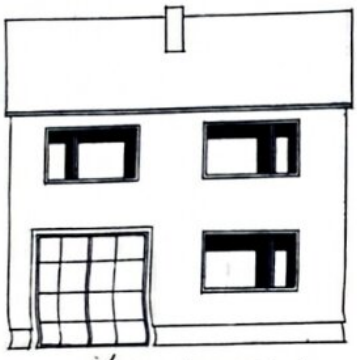




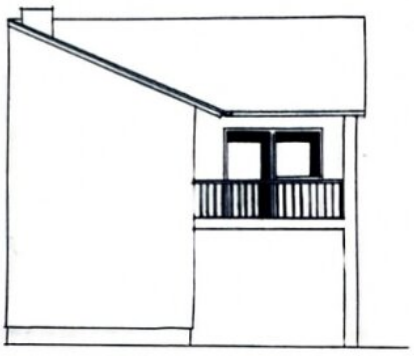




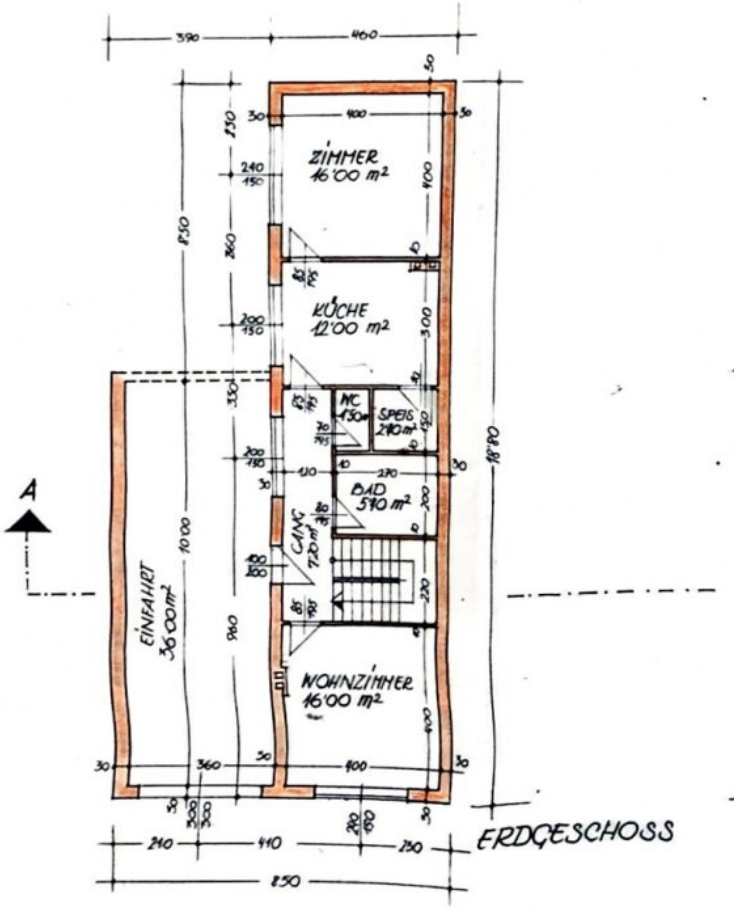


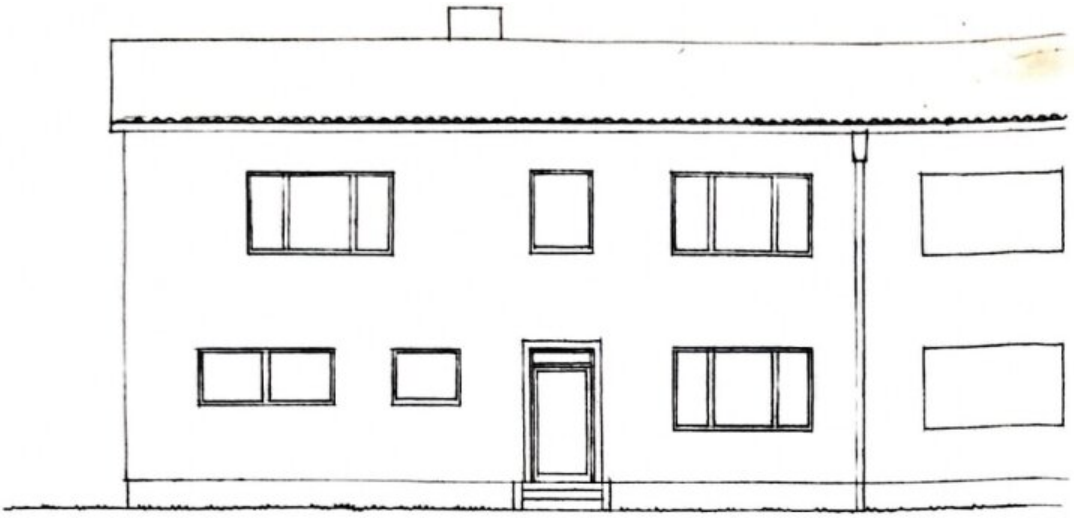


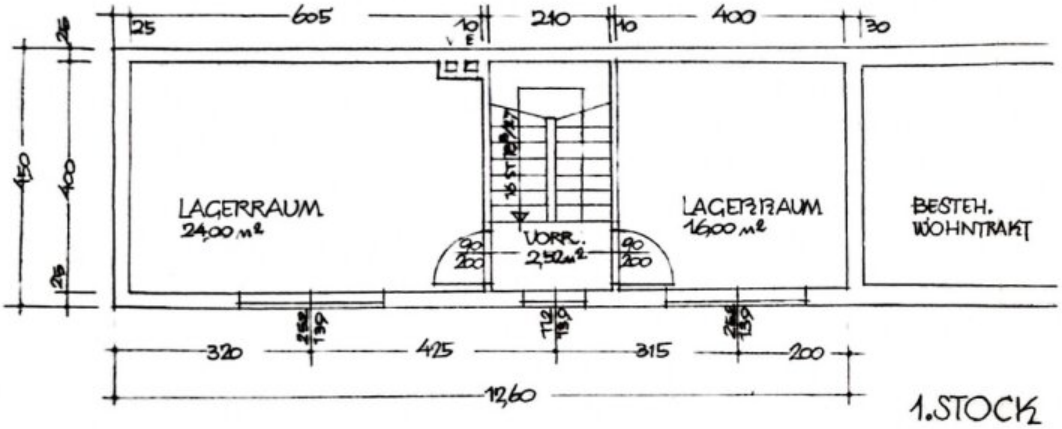
OSTANSICHT (STRASSE)

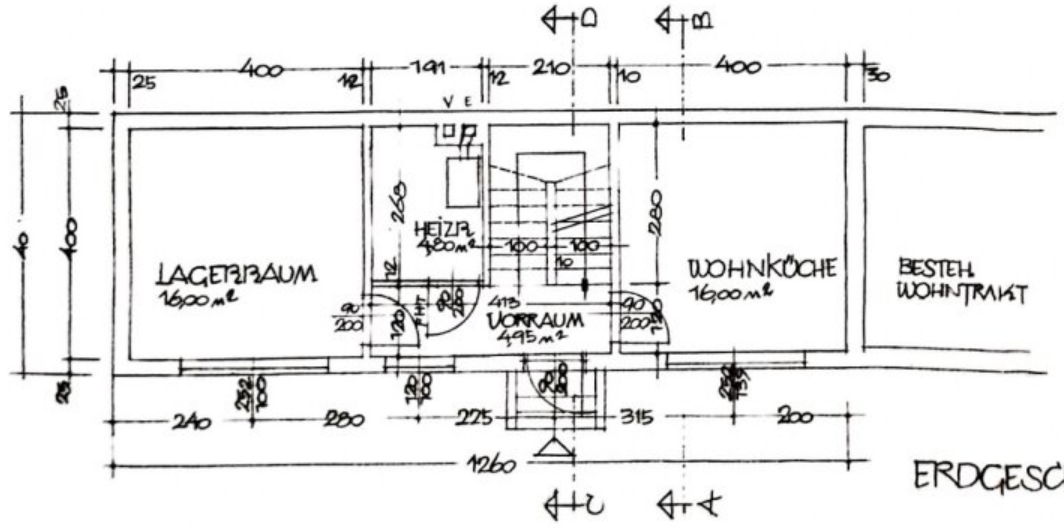


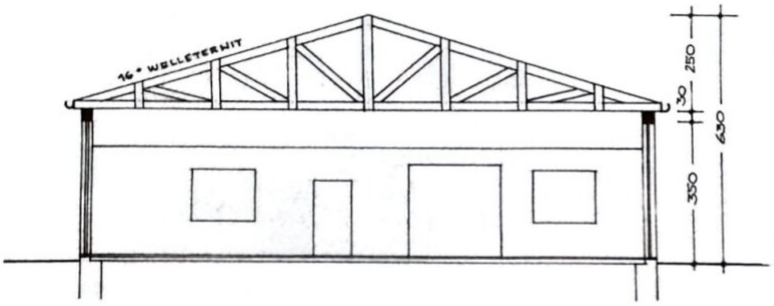
WESTANSICHT



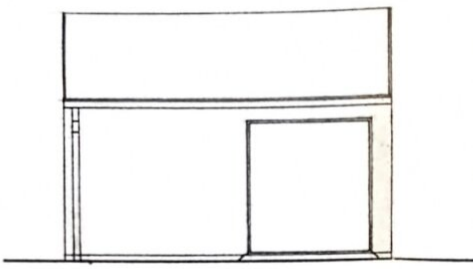



LAGERRAUM
24,00 m²
VORR.
2,50 m²
LAGERRAUM
16,00 m²
BESTEH.
WOHNTRAKT
1.STOCK

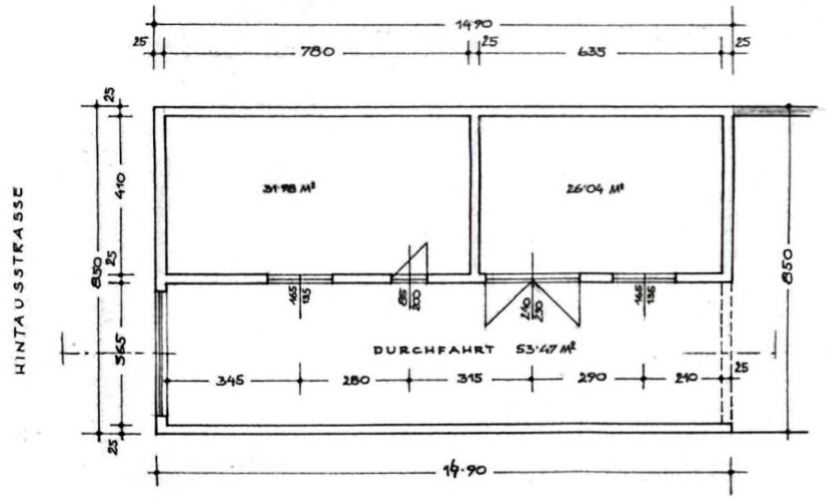

LAGERRAUM
16,00 m²
HEIZR.
4,80 m²
VORRAUM
4,95 m²
WOHNKÜCHE
16,00 m²
BESTEH.
WOHNTRAKT
ERDGESCHOSS



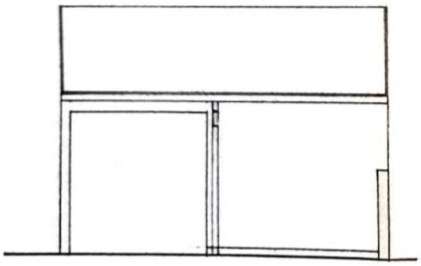
SCHNITT A-A



ANSICHT HINTAUSSTR.

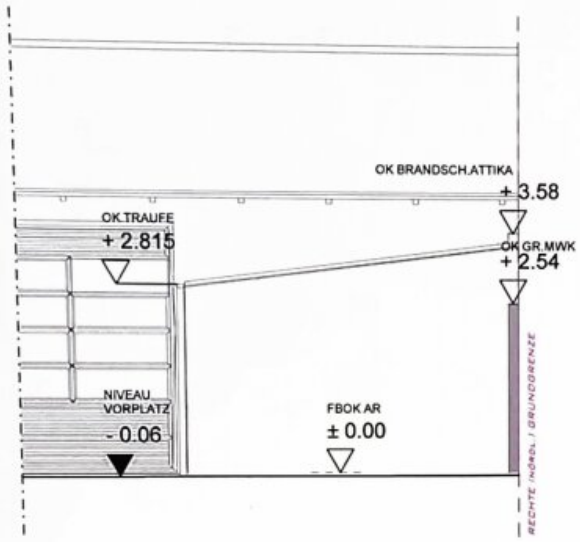


GRUNDRISS

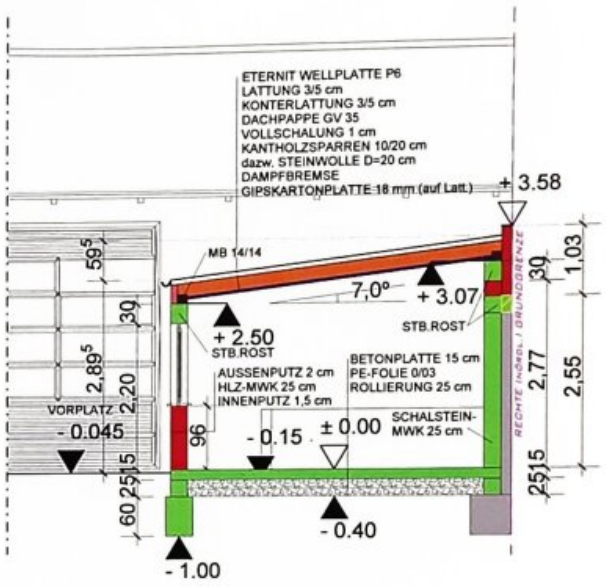


ANSICHT HOF

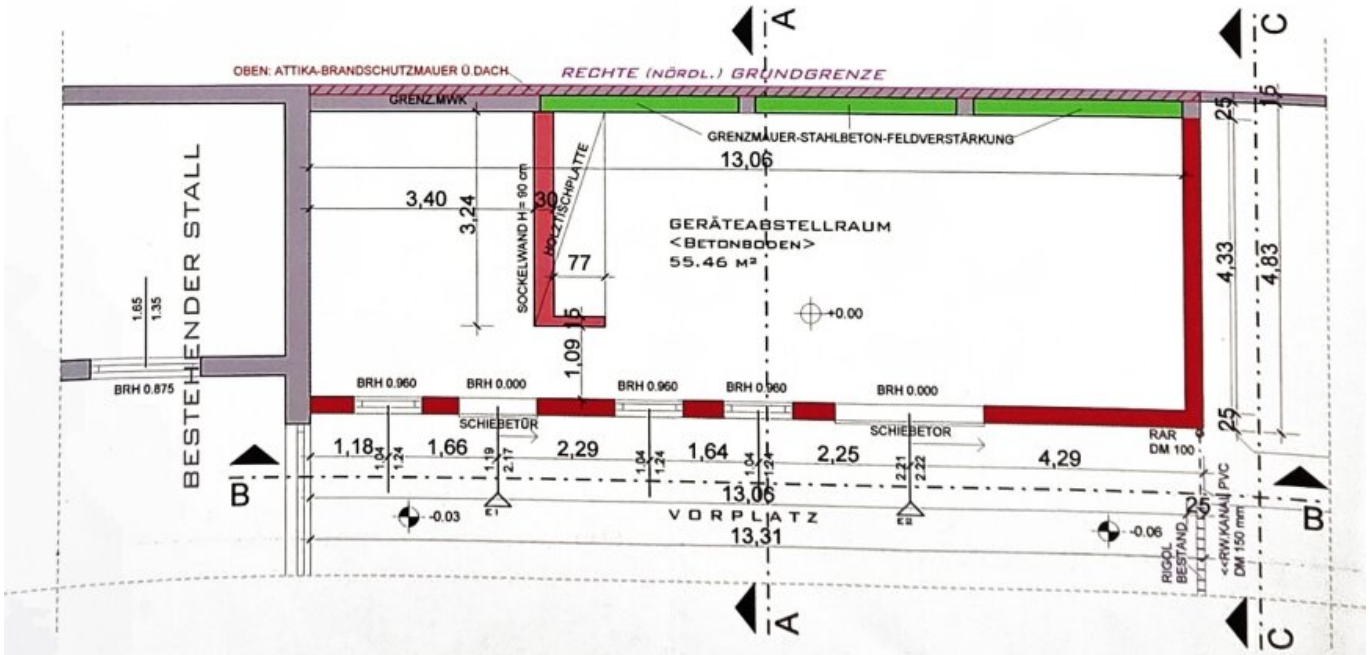
VERBAUTE FLÄCHE 126.65 m²
NUTZFLÄCHE 111.49 m²



ANSICHT C--C (N/O)
M1:100



SCHNITT A--A
M1:100



GRUNDRISS M1:100

Objektbeschreibung

Halle, Hof und Haus – mach was draus!

Mitten in Au am Leithaberge gelangt ein ehemalige Bauernhof mit einem Gesamtgrundstück von ca. 920m² zum Verkauf. Auf der Liegenschaft befinden sich ein **Wohnhaus,** das ab Anfang der 1970er-Jahre um- und ausgebaut wurde, mit ca. 230m² Fläche, **zwei Nebengebäude** im Hof und eine ca. 110m² **große Halle** mit eigener Einfahrt von der Hintausstraße.

Vorne wohnen, hinten werken - Nebengebäude und Halle

Die im Jahr 1985 errichtete **Halle** bzw. Garage verfügt über ca. **110 m² Nutzfläche** und ist sowohl vom Innenhof als auch direkt von der dahinterliegenden Hintausstraße zugänglich. Damit bietet sie gute Voraussetzungen für mehrere Fahrzeuge, umfangreiche Lagerflächen, eine Werkstatt oder großzügige Hobbybereiche. Zwei weitere **Nebengebäude** wurden aus alten Stallungen umgebaut. In einem davon ist ein Hallenbad untergebracht, das derzeit jedoch nicht mehr in Betrieb ist. Die restlichen Gebäudeflächen können für Gartengeräte und Abstellräume genutzt werden.

Die **Widmung Bauland-Agrargebiet** ermöglicht sowohl **Tierhaltung** als auch **landwirtschaftliche und gewerbliche Nutzungen**.

Großzügig wohnen mit viel Privatsphäre

Das gesamte Wohnhaus mit ca. **230m² Fläche** erstreckt sich über zwei Etagen und umfasst **6 Zimmer**, 2 Küchen, 2 Bäder und 2 separate Toiletten. Ein Teil des Hauses ist derzeit als eigener Bereich **mit separatem Eingang** im Innenhof abgeteilt. Dieser abgetrennte Bereich verfügt über weitere 3 Zimmer, Küche sowie den Technikraum für das gesamte Wohnhaus. Ein eigenes Badezimmer und WC sind dort derzeit nicht vorhanden. Der Bereich könnte künftig mit kleinen Umbauarbeiten weiterhin separat genutzt oder mit der vorderen Wohneinheit verbunden werden.

Beheizt wird das gesamte Wohnhaus über einen Festbrennstoffofen sowie einen Öl-/Gas-Heizkessel, die Warmwasseraufbereitung erfolgt über einen Elektroboiler.

Hinter dem Wohnhaus öffnet sich ein größtenteils **uneinsichtiger Hofbereich** mit Grillplatz und Gemüsebeeten, der Privatsphäre bietet.

Eckdaten:

Grundfläche: 920m²

Wohnhaus Nutzfläche: ca. 230m²

Halle Nutzfläche: ca. 110m²

Raumaufteilung:

Erdgeschoß

- 2 Zimmer
- Küche mit angrenzender Speis
- Badezimmer
- separates WC

Obergeschoß

- 4 Zimmer, eines davon mit Balkon in den Innenhof
- Küche
- Badezimmer
- separates WC

Separat begehbare Wohneinheit

- 3 Zimmer

- Küche

- Technik-/Heizraum

Die Liegenschaft richtet sich an Käufer, die die großzügige Wohn- und Nutzfläche mit Innenhof, Nebengebäuden und großer Halle nach eigenen Vorstellungen modernisieren möchten.

Die Widmung Bauland-Agrar macht das Objekt besonders interessant für Käufer, die Wohnraum mit wirtschaftlicher oder landwirtschaftlicher Nutzung verbinden möchten.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <7.000m
Krankenhaus <9.000m
Klinik <10.000m

Kinder & Schulen
Schule <3.000m
Kindergarten <6.000m
Höhere Schule <9.000m
Universität <9.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <3.000m

Sonstige
Bank <3.000m
Geldautomat <3.000m
Post <3.500m
Polizei <7.000m

Verkehr

Bus <500m
Bahnhof <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap