

Immer schon vom eigenen Bauernhof geträumt? Nun könnte es so weit sein!



Außenansicht

Objektnummer: 6547/4371

Eine Immobilie von CPS Immobilien Sezgin e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2214 Auersthal
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	133,00 m²
Nutzfläche:	575,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Kaufpreis:	399.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Markus Dassler

TRUE Immobilien GmbH & Co KG
Freiheitssiedlung Block I 23a
2285 Leopoldsdorf im Marchfeld

H +43 664 7505 17 72

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













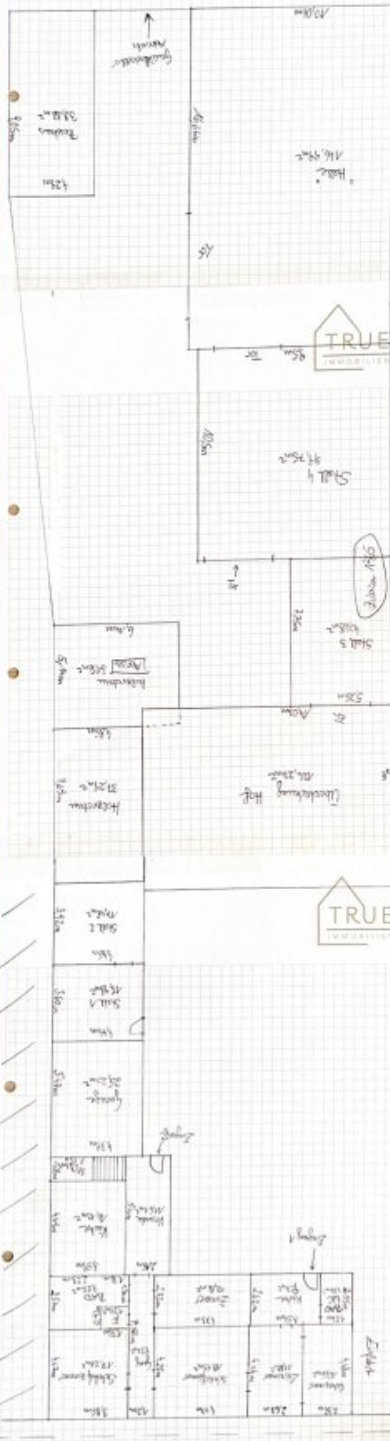












Aufstellung Flächen

Auersthal

Einheit 1

Küche u Eingang	9,27m ²
BAD + WC	4,06m ²
Wohnzimmer	10,66m ²
Esszimmer	11,67m ²
Schlafzimmer	18,99m ²
	<u>54,65m²</u>

Einheit 2

Veranda	11,61m ²
Küche	16,12m ²
Speis	2,32m ²
Bad	7,55m ²
WC	1,22m ²
Zimmer	17,21m ²
Gang	9,37m ²
Schlafzimmer	12,86m ²
	<u>78,26m²</u>

Nebengebäude

Garage	25,2m ²
Stall 1	15,38m ²
Stall 2	17,48m ²
Stall 3	40,68m ²
Stall 4	91,75m ²
Halle	166,99m ²
Presshaus	38,82m ²
	<u>404,9m²</u>

Holzverbauten

1	37,29m ²
2	31,56m ²
	<u>68,85m²</u>

Überdachung Hof 126,27m²

Objektbeschreibung

Kurzinformation für eilige Leser

- Einfamilienhaus mit ca. 133 m² Wohnnutzfläche
- Aufgeteilt auf **zwei separate Wohneinheiten**
- Grundstücksfläche von ca. **1.808 m²** (lt. Grundbuch)
- **Großzügige Toreinfahrt** mit Zufahrt in den Innenhof
- **Garage vorhanden**
- Beheizung mittels **Gastherme**
- **Über 400 m² Nebengebäude und Stallungen** mit vielseitigem Nutzungspotenzial
- Große Halle mit ca. **167 m²**
- Weitere Stallungen, Garagen, Unterstellmöglichkeiten und Presshaus vorhanden
- Kellerröhren im hinteren Grundstücksbereich vorhanden
- [Video zur Immobilie verfügbar](#)

Ausführliche Objektbeschreibung

Das Wohnhaus

Das genaue Errichtungs- bzw. Einreichdatum des Wohnhauses ist derzeit nicht bekannt, da sich im Bauakt nur wenige Unterlagen zur Liegenschaft befinden. Dokumentiert ist unter anderem der Zubau der Stallungen 3 und 4 aus dem Jahr **1965**.

Die Liegenschaft vermittelt bereits bei der Zufahrt den besonderen Charakter eines **klassischen Bauernhofes mit großzügigem Innenhof und zahlreichen Nebengebäuden**.

Über die große Toreinfahrt gelangt man direkt auf das Grundstück. Auf der linken Seite befindet sich die erste Wohneinheit. Der Zugang erfolgt über einen Eingangsbereich, der gleichzeitig als Küche genutzt wird. Von hier aus sind das Badezimmer mit WC sowie das Wohn- und Esszimmer erreichbar. Über diese Räumlichkeiten gelangt man schließlich in das großzügige Schlafzimmer.

Die zweite Wohneinheit befindet sich weiter im Innenhof und wird über eine **helle Veranda** betreten. Von hier gelangt man unter anderem direkt zum Dachboden. Die nächste Tür führt in die großzügige Küche mit integriertem Essbereich.

Über die Veranda gelangt man außerdem in einen zentralen Gang, von dem aus die weiteren Räumlichkeiten erschlossen werden. Hier stehen **zwei Zimmer, ein Badezimmer sowie ein separates WC** zur Verfügung.

Durch die Aufteilung auf zwei Einheiten ergeben sich interessante Möglichkeiten für **Mehrgenerationenwohnen, Wohnen und Arbeiten oder eine separate Vermietung**.

Die großzügigen Nebengebäude

Das wohl außergewöhnlichste Merkmal dieser Liegenschaft ist das enorme Angebot an **Nebengebäuden und Nutzflächen**.

Insgesamt stehen **mehr als 400 m² an Nebengebäudeflächen** zur Verfügung. Damit eröffnet sich ein außergewöhnlich breites Spektrum an Nutzungsmöglichkeiten – von klassischen Lager- und Abstellflächen über Werkstatt- oder Hobbybereiche bis hin zu einer möglichen gewerblichen Nutzung, vorbehaltlich der jeweiligen Genehmigungen.

Zum Bestand gehören unter anderem:

- **Große Halle mit ca. 167 m²**
- Mehrere Stallungen
- Garagen
- Großzügige überdachte Unterstellmöglichkeiten
- Ein traditionelles **Presshaus**
- Weitere Nebenflächen und Lagerbereiche

Gerade für **Handwerker, Bastler, Landwirte, Sammler oder Unternehmer** bietet die Liegenschaft außergewöhnlich viel Platz und Gestaltungsspielraum.

Im hinteren Bereich des Grundstücks befinden sich außerdem mehrere **Kellerröhren**. Diese wurden nach Angaben der Eigentümer als nicht begehbar bzw. abbruchreif eingestuft. Entsprechende Skizzen sind in den Unterlagen enthalten. Eine Nutzung oder Betretung sollte daher nicht erfolgen.

Grundstück & Nutzungsmöglichkeiten

Das rund **1.808 m² große Grundstück** bietet neben dem bestehenden Wohnhaus und den umfangreichen Nebengebäuden einen großzügigen Innen- und Außenbereich.

Die Kombination aus zwei Wohneinheiten, großer Hoffläche und den zahlreichen Nebengebäuden macht diese Liegenschaft zu einer **besonderen Immobilie mit viel Entwicklungspotenzial**.

Ob als großzügiger Privatbesitz, Mehrgenerationenhaus, Kombination aus Wohnen und Arbeiten oder als Standort für ein Gewerbe – die vorhandenen Flächen bieten zahlreiche Möglichkeiten, die bei klassischen Einfamilienhäusern kaum zu finden sind.

Flächenwidmung und Bebauung:

- Bebauungsdichte: 70%
- geschlossene Bauweise
- Bauklasse 1,2 - Somit Dachgeschossaufbau denkbar!

Technik & Betriebskosten

Die Beheizung und Warmwasseraufbereitung erfolgen über eine **Gastherme**. Die Wärmeverteilung erfolgt mittels Heizkörpern.

Geschätzte laufende Kosten:

- Strom: ca. **€ 182 pro Monat**
- Gas: ca. **€ 160 pro Monat**
- Gemeindegeld (Grundsteuer, Wasser, Kanal, Bereitstellung): ca. **€ 301 pro Quartal**

? Bildungseinrichtungen

- **Kindergarten:** In einen Kindergarten in ca. 1 km Entfernung.
- **Volksschule:** Eine moderne Bildungseinrichtung mit Nachmittagsbetreuung.

- **Musik-Mittelschule Auersthal:** Allgemeine Pflichtschule, die einen besonderen Schwerpunkt auf musische Ausbildung sowie digitale Kompetenzen legt.

? Gesundheitsversorgung

- **Allgemeinmediziner:** Sind direkt in Auersthal.
- **Zahnärzte und Fachärzte:** In Auersthal und den umliegenden Gemeinden ist eine umfassende Versorgung vorhanden.
- **Rehab Zentrum Gänserndorf:** Bietet physikalische Therapie, Physiotherapie und Ergotherapie an.

?? Nahversorgung

In Auersthal selbst gibt es einen Supermarkt, weitere Nahversorger gibt es in den umliegenden Gemeinden.

- **SPAR:** Filiale in der Hauptstraße 79, Auersthal.
- **INTERSPAR:** Filiale in der Bodenzeile 3, Gänserndorf.
- **HOFER:** Filiale in der Bodenzeile 2, Gänserndorf.
- **BILLA:** Filiale in Hofstetten 2, Gänserndorf.

Diese Geschäfte bieten eine umfassende Nahversorgung und sind sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar.

? Öffentlicher Verkehr

Busverbindungen:

- **Linie 520:** Verbindet Auersthal mit Wien Aderkauer Straße - Deutsch-Wagram und weiteren Haltestellen in der Umgebung.
- **Linie 530:** Bedient die Strecke zwischen Gänserndorf Bahnhof - Auersthal - Wolkersdorf.

Aktuelle Fahrpläne und Verbindungen sind über den Verkehrsverbund Ost-Region (VOR) abrufbar: www.vor.at

Bahnverbindungen:

Der Bahnhof Gänserndorf bietet regelmäßige Zugverbindungen nach Wien und in andere Regionen. Ein Parkhaus und Parkanlagen rund um den Bahnhof stehen zur Verfügung. Die Nutzung ist für Fahrgäste mit gültigem Öffi-Ticket gratis.

? Auto-Anbindung:

- Die Wiener Stadtgrenze ist in ca. 25 Minuten erreichbar.
- Anschluss diverse Landesstraßen sorgt für gute regionale und überregionale Anbindung.

? Besonderheiten & Freizeit

Auersthal bietet eine hohe Lebensqualität mit zahlreichen Freizeitmöglichkeiten. Die Umgebung lädt zu Spaziergängen und Radtouren ein. Gut ausgebaute Wege führen durch die sanften Weinberge und Felder des Weinviertels.

SIE SIND NOCH UNSCHLÜSSIG, OB IHRE FINANZIERUNG GESICHERT IST?

Ihre Hausbank benötigt im Normalfall 4-6 Wochen, um Ihnen mitzuteilen, ob Ihr Kredit bewilligt wird, oder nicht. Unser Finanzierungspartner sagt Ihnen nicht nur anhand Ihrer Unterlagen in kürzester Zeit, ob die Finanzierung klappen wird, er sorgt auch für den besten und günstigsten Wohnkredit, da er Zugang zu den besten Angeboten aller relevanten Banken hat.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer

bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <500m

Apotheke <6.500m

Klinik <7.000m

Kinder & Schulen

Kindergarten <1.000m

Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <500m

Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <5.000m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <3.500m

Autobahnanschluss <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap