Modernisierter Streckhof mit großzügigem Grundstück und ausgebauten Nebengebäude



Objektnummer: 1677/718

Eine Immobilie von RE/MAX Wildcard C & W Immobilienmakler GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Landhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	7323 Ritzing
Zustand:	Teil_vollsaniert
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	101,00 m²
Nutzfläche:	115,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	2
Heizwärmebedarf:	G 251,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,03
Kaufpreis:	329.000,00 €
Betriebskosten:	75,00 €
Heizkosten:	200,00 €
Sonstige Kosten:	24,00 €

Provisionsangabe:

11.844,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Nicole Fraberger

REMAX Wildcard C & W Immobilienmakler GmbH
Bahngasse 4
7350 Oberpullendorf


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX

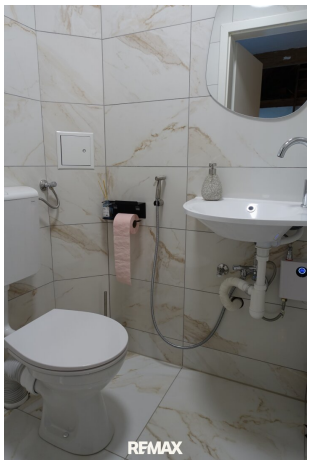

RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX

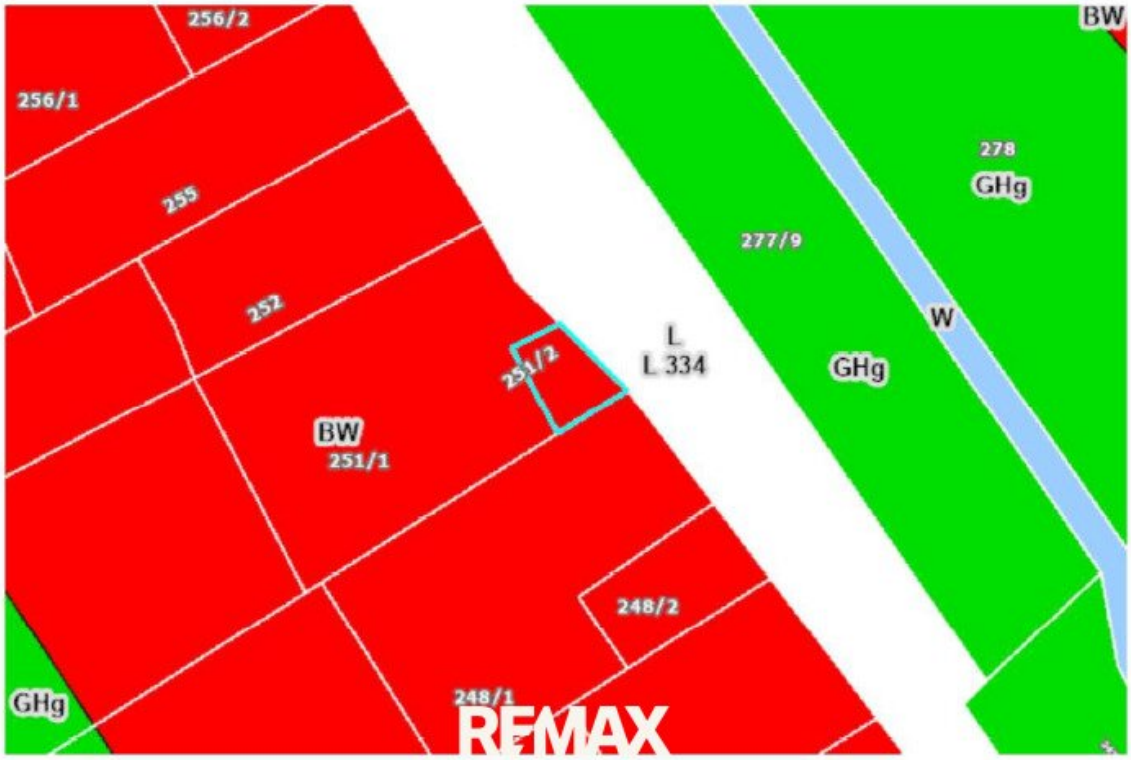
KG	GNR	Widmung	KZ	Fläche m² *
33049	251/1	Bauland - Wohngebiet	BW	430,00

* Die Fläche berechnet sich aus dem geometrischen Verschnitt der Grundbuchsfläche und der Widmungsfläche unter Rücksichtung der Grundbuchsfläche



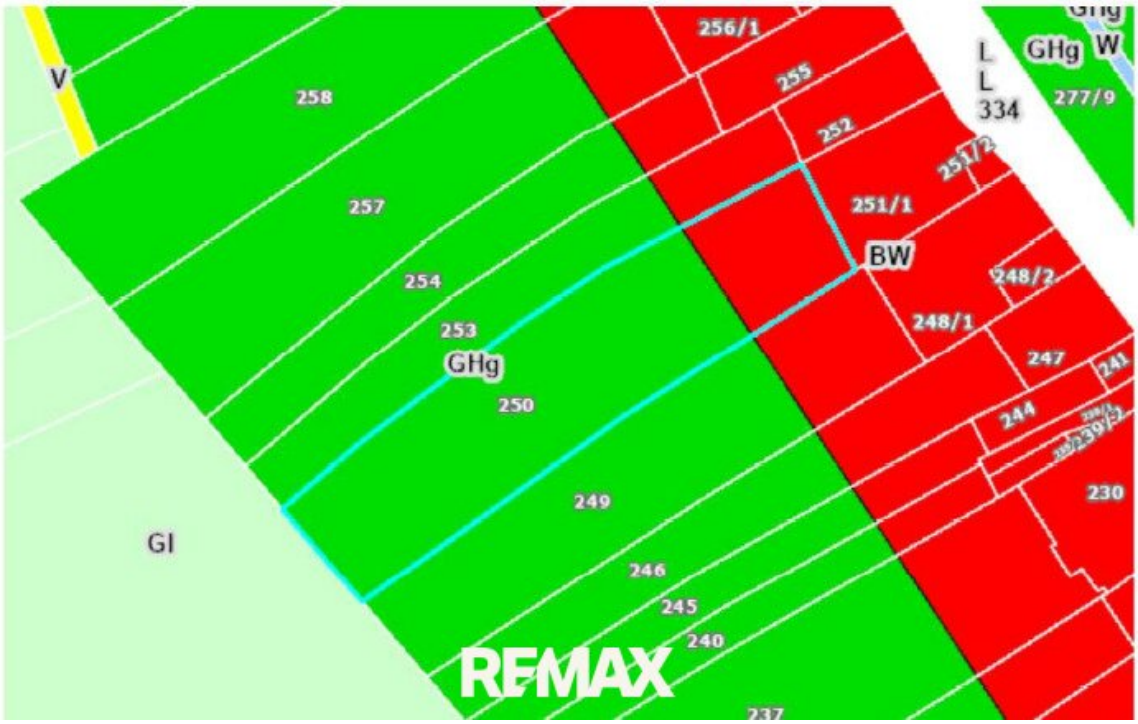
KG	GNR	Widmung	KZ	Fläche m² *
33049	251/2	Bauland - Wohngebiet	BW	41,00

* Die Fläche berechnet sich aus dem geometrischen Verschnitt der Grunstücksfläche und der Widmungsfläche unter Berücksichtung der Grundbuchsfläche



KG	GNR	Widmung	KZ	Fläche m² *
33049	250	Bauland - Wohngebiet	BW	393,29
33049	250	Hausgärten	GHg	1570,71

* Die Fläche berechnet sich aus dem geometrischen Verschnitt der Grundbuchsfläche und der Widmungsfläche unter Rücksichtung der Grundbuchsfläche



Objektbeschreibung

Dieser **ehemalige Streckhof** wurde im Jahr **2024 umfassend saniert und technisch auf einen zeitgemäßen Stand gebracht**. Das Ergebnis ist eine gelungene Verbindung aus traditionellem Flair, moderner Haustechnik und einem großzügigen Grundstück mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten.

Das angeschlossene **Nebengebäude wurde ebenfalls ausgebaut** und bietet zusätzliche Wohn- bzw. Nutzfläche mit einem **eigenen Badezimmer und WC**. Die Fenster sowie die Türe des Nebengebäudes wurden erneuert.

Je nach persönlichem Wohnkonzept können **Wohnhaus und Nebengebäude getrennt genutzt** oder miteinander verbunden werden. Damit eignet sich die Liegenschaft beispielsweise auch für **Mehrgenerationenwohnen, Wohnen und Arbeiten unter einem Dach, Gäste, Hobby oder eine separate Wohneinheit**.

Ein besonderes Highlight ist das rund **2.435 m² große Grundstück**.

Neben großzügigen Grün- und Gartenflächen verfügt die Liegenschaft über **teilweise als Bauland gewidmete Fläche**, wodurch sich – vorbehaltlich der jeweiligen baurechtlichen Möglichkeiten – interessantes **Potenzial für einen Zubau oder eine Erweiterung** ergibt.

Die Grundstücksgrenzen wurden **neu vermessen und eindeutig markiert**.

Die Garteneinfahrt wurde im Zuge der Neugestaltung versetzt und der Garten insgesamt neu angelegt.

Der großzügige Garten verbindet **Altbestand und Neubestand**. Zahlreiche bestehende Obstbäume verleihen dem Grundstück seinen besonderen Charme und schaffen eine Atmosphäre, die man bei neu angelegten Grundstücken kaum findet.

Ergänzt wird der Garten durch neu gestaltete Bereiche und einen **wasserführenden Brunnen mit Pumpe**, der zusätzliche Möglichkeiten für die Gartenbewässerung bietet.

Hier findet sich ausreichend Platz für **Familie, Gartenliebhaber, Tiere, Freizeit, Selbstversorgung oder einfach zum Genießen**.

Für Elektrofahrzeuge steht bereits ein **Anschluss für eine E-Ladestation** zur Verfügung.

Die 2024 durchgeführten Sanierungsmaßnahmen machen die Liegenschaft technisch deutlich zeitgemäßer und bieten neuen Eigentümern eine gute Basis, um die noch offenen Bereiche nach den eigenen Vorstellungen fertigzustellen.

Zu beachten:

Das **Dach des Wohnhauses sowie die bestehenden alten Fenster des Wohnhauses wurden bewusst nicht erneuert**. Diese Bereiche bieten daher weiteres Modernisierungspotenzial und können bei einer zukünftigen Sanierung oder Ausbau noch individuell an die eigenen Wünsche angepasst werden.

Die besonderen Merkmale auf einen Blick

- ehemaliger **Streckhof mit historischem Charakter**
- ca. **2.435 m² Grundstücksfläche**
- **2024 umfassend saniert**
- ausgebautes Nebengebäude
- zusätzliches **Bad und WC im Nebengebäude**
- neue Fenster und neue Türe im Nebengebäude
- Wohnhaus und Nebengebäude **getrennt oder gemeinsam nutzbar**
- großzügiger Garten
- zahlreiche **Obstbäume – Alt- und Neubestand**
- wasserführender **Brunnen mit Pumpe**
- neu gestalteter Garten
- versetzte Garteneinfahrt

- Grundstücksgrenzen **neu vermessen und markiert**
- **E-Auto-Anschluss** vorhanden
- teilweise **Bauland** mit möglichem Potenzial für Zubau/Erweiterung
- außergewöhnlich viel Platz für individuelle Wohn- und Nutzungskonzepte

Diese Liegenschaft richtet sich an Menschen, die **nicht einfach ein Haus von der Stange suchen**, sondern ein Anwesen mit Geschichte, großem Grundstück und Entwicklungsmöglichkeiten.

Die aufwendigen Sanierungsarbeiten im Jahr 2024 schaffen eine solide Grundlage. Gleichzeitig bleiben mit **Dach und den älteren Fenstern des Wohnhauses** noch Bereiche offen, die der zukünftige Eigentümer nach seinen eigenen Vorstellungen gestalten kann.

Ob großzügiges Familienwohnen, Mehrgenerationenprojekt, Wohnen mit separatem Gäste- oder Arbeitsbereich, Hobby und Freizeit oder die Verbindung von Wohnen und Garten – **dieser ehemalige Streckhof bietet Raum für viele Ideen.**

Eine seltene Kombination aus historischem Charme, bereits erfolgter umfassender Sanierung, großem Grundstück und zusätzlichem Entwicklungspotenzial.

Änderungen, Irrtümer und Zwischenverkauf vorbehalten. Die angeführten Nutzungsmöglichkeiten und ein allfälliges Erweiterungs- bzw. Zubaupotenzial sind vorbehaltlich der behördlichen und baurechtlichen Genehmigungen zu prüfen.

Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit und vereinbaren Sie gleich einen Besichtigungstermin!

Ich freue mich auf Ihren Anruf!

Der vermittelnde Makler übernimmt keinerlei Gewähr oder Haftung, auch nicht für die tatsächliche Energieeffizienz des Gebäudes/der Wohnung. Alle Informationen beruhen auf Unterlagen, die uns vom Eigentümer zur Verfügung gestellt wurden und sind ohne Gewähr.

Die hier veröffentlichten Daten gelten als Richtlinie, um die Entscheidungsfindung der Interessenten zu unterstützen.

Detailinformationen werden bei der Besichtigung besprochen, geklärt oder nachgereicht.

Der angegebene Preis ist ein Richtpreis, der in etwa dem möglichen zukünftigen Kaufpreis entsprechen wird. Da der Preis vom Kaufinteressenten mit einem dafür ausgestellten Anbot definiert wird, kann dieser auf, darunter oder auch deutlich über diesem Richtpreis zu liegen kommen. Die Zustimmung erfolgt ausschließlich vom Abgeber durch allfällige Gegenzeichnung Ihres gestellten Anbotes!

*** Ich bitte um Verständnis, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Anschrift bearbeiten können. Wir arbeiten nur mit Besichtigungsbestätigung und zweifelsfreier Legitimation. ***

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

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 <3.500m
Krankenhaus <5.000m

Kinder & Schulen
Schule <4.500m
Kindergarten <4.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <3.500m

Sonstige
Bank <500m
Post <3.000m
Geldautomat <500m
Polizei <5.000m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <3.500m
Autobahnanschluss <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap