

**Liebevolles Anwesen mit Atelier auf traumhaft schönem
Eigengrund - 59,17m² Wohnhaus plus 58,84m²
modernisierte Scheune!**



Objektnummer: 960/75528
Eine Immobilie von s REAL

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	7023 Zemendorf
Baujahr:	1993
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	59,17 m ²
Nutzfläche:	118,01 m ²
Gesamtfläche:	127,01 m ²
Lagerfläche:	9,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	G 303,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	G 5,94
Kaufpreis:	215.000,00 €
Betriebskosten:	117,33 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Andreas Vanek



Mitglied des
immobilienring.at







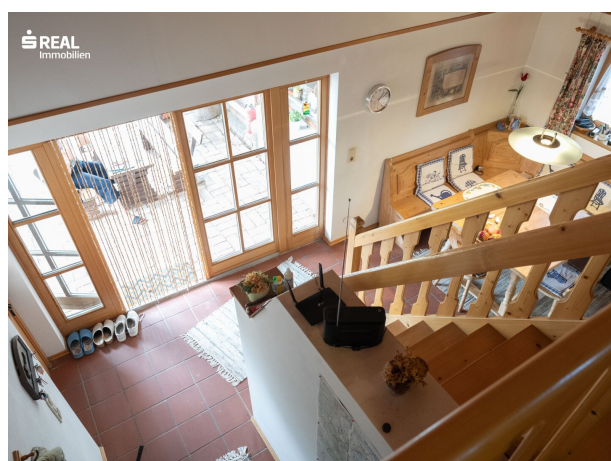


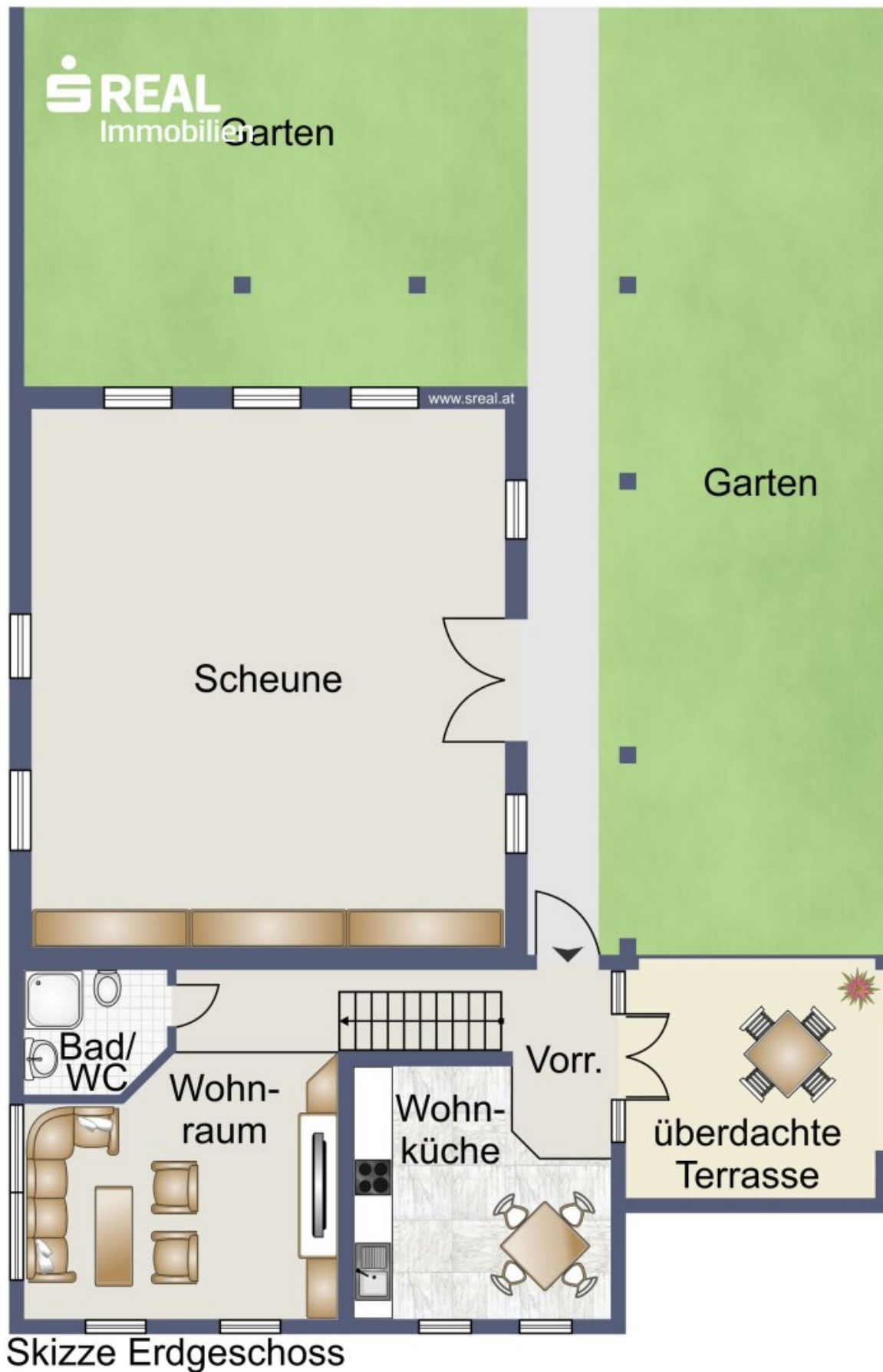


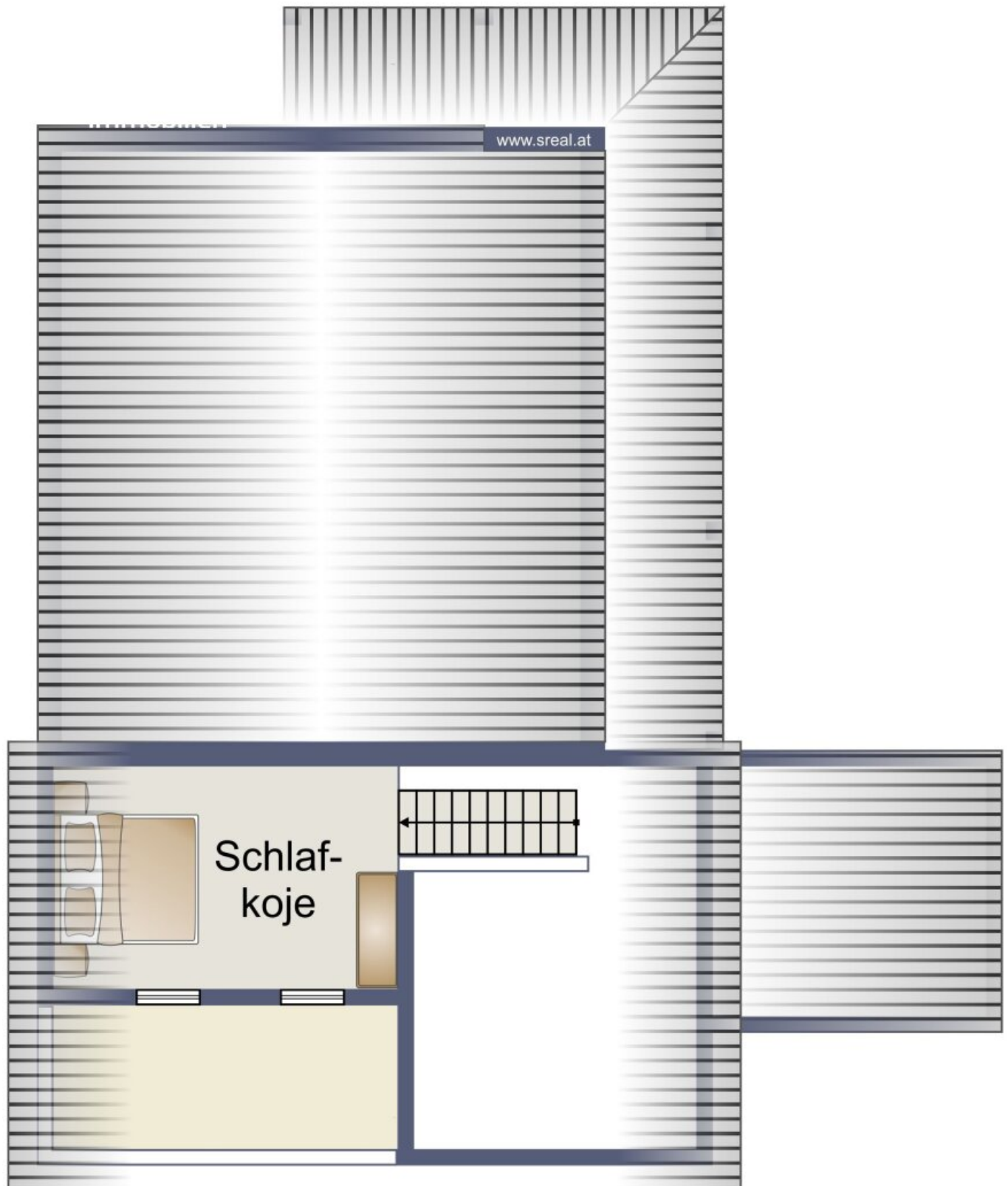




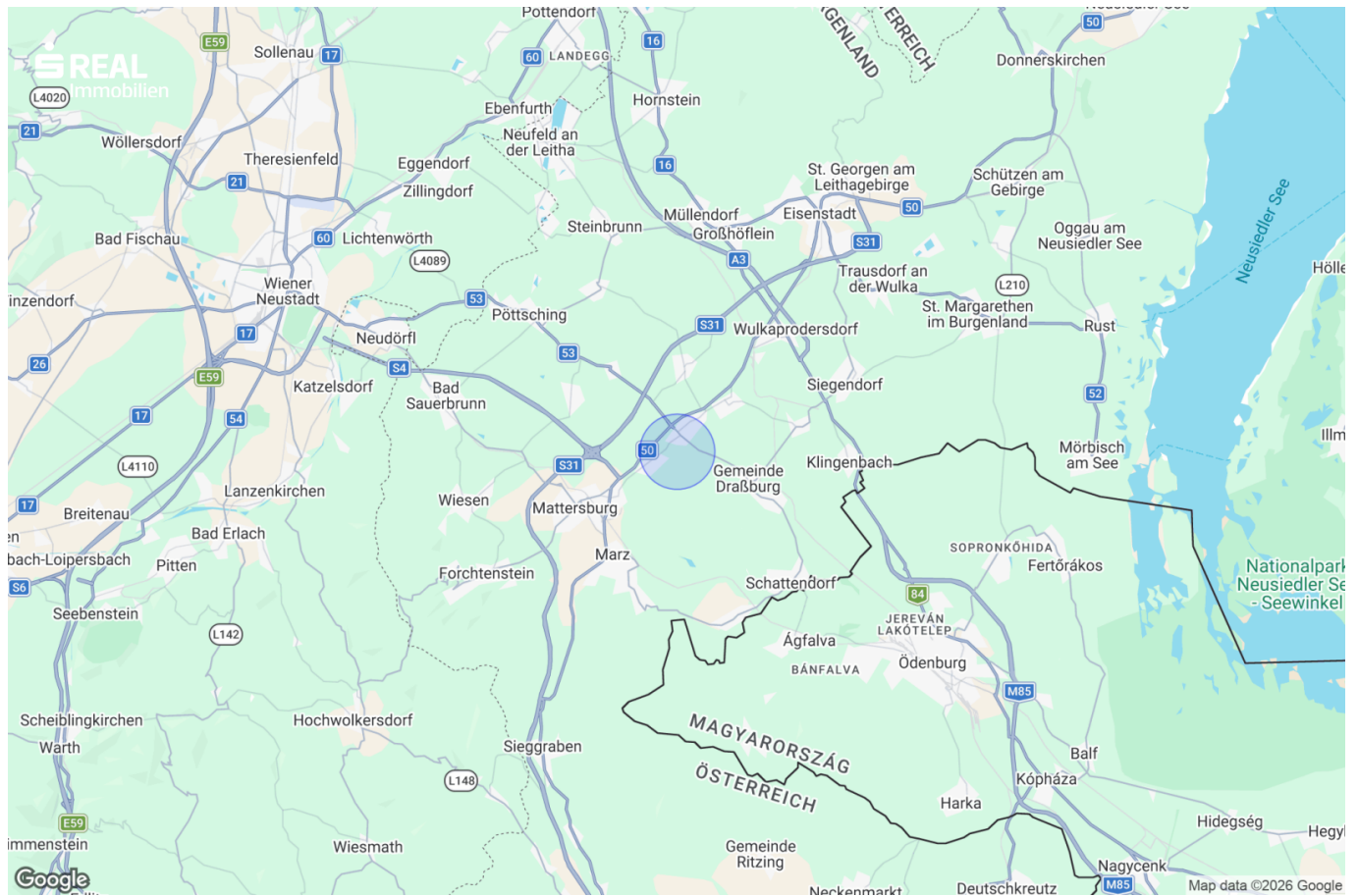








Skizze Dachgeschoss



Objektbeschreibung

Dieses besondere Schmuckstück im Ortskern von Zemendorf wurde im Jahre 1993 aus einem ehemaligen Anbau und einer ursprünglichen Scheune aufwendig umgestaltet und von den Grundfesten auf, komplett neu wiedererrichtet.

Haus und Garten liegen in einer ruhigen Lage mitten im Dorf, an der Südseite befindet sich der Rinselbach, an der Westseite die Wulka. Haus und Atelier sind nach Südwesten, Südosten sowie Nordwesten ausgerichtet und daher rundum sonnenbeschienen. Die Gartengestaltung wurde ebenfalls sehr aufwendig vorgenommen und rundet das Gesamtbild, als idyllisches Domizil, künstlerisch ab.

Das liebevolle Häuschen verfügt über knapp 60m² Wohnnutzfläche und im Dachgeschoß über weitere Stauflächen in der Dachschräge. Die ehemalige Scheune (Atelier) hat weitere 59m² Nutzfläche und eröffnet vielerlei Verwendungs-Möglichkeiten, sei es für einen Künstler oder Gewerbetreibende, als Werkstatt oder anderwärtiger Nutzung. Darüber gibt es noch einen Rohdachboden mit Potential. Über eine überdachte, rund 15m² große Terrasse betritt man den Vorraum des Gebäudes, gefolgt von der Küche mit Essplatz, dem Stiegenaufgang zur Schlafkoje und dem Flur zu Wohnzimmer und dem Duschbad. Überdachte Flächen führen zum Scheuneneingang.

Das Wohnhaus ist mit Fliesen- und Holzdielenböden ausgestattet, wird mittels elektrischer Fußbodenheizung und einem Propangas-Heizofen beheizt. Die Warmwasserversorgung ist über einen elektrischen Boiler gegeben. Im Atelier befindet sich ein Fließbetonboden, eine weitere Toilette ist dort ebenfalls vorhanden sowie der Dachbodenspeicher, welcher derzeit über eine Leiter erreichbar ist. Ein automatisches Bewässerungssystem könnte verbleiben, sowie ein Mähroboter. Die Liegenschaft wäre mit Inventar erhältlich.

Das Grundstück befindet sich im Bauland Dorfgebiet mit einer Gesamtfläche von 1.155m² und wurde mit einer schönen Mauer und dem dazugehörigen, gemauerten Gartenhäuschen (~9m²) abgeteilt.

Das ehemalige Carport wurde allerdings abgetragen, da das Holz schon morsch geworden ist.

Der Ort bietet eine gute Infrastruktur mit einem Nah & Frisch und einem Fleischer gleich in fußläufiger Nähe, weiters 2 Spielplätze, einer mit Beachvolleyballplatz, einen Fußballplatz, Reit- und Wellnessangebote, einen Bankomaten, eine Tankstelle, einen Kindergarten, eine Volksschule, sowie eine Allgemeinmedizinerin, eine Frauenärztin, Therapeuten u.v.m. Eine schöne Dorfgemeinschaft, die tolle Naturlandschaft und eine sehr gute Erreichbarkeit runden das Gesamtbild ab.

Kaufpreis: EUR 215.000,-

Wohnkosten, aufs Monat heruntergerechnet: EUR 117,33

Vermittlungsprovision: 3% vom Gesamtkaufpreis zzgl. 20% USt.

Hier gelangen Sie zum **s REAL 360°**

Rundgang: <https://app.immoviewer.com/portal/tour/3161421?accessKey=6af5>

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

Haben Sie Interesse an einem unverbindlichen Beratungsgespräch für eine **Finanzierung oder eine Veranlagung?** Gerne unterstützen wir Sie und empfehlen Ihnen die richtige Ansprechperson für eine individuelle Beratung bei der **Erste Bank und Sparkasse** in Ihrer Region.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m

Apotheke <4.500m

Klinik <10.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Universität <10.000m

Nahversorgung

Supermarkt <3.000m

Bäckerei <3.000m

Einkaufszentrum <6.500m

Sonstige

Bank <500m

Post <1.000m

Geldautomat <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Bahnhof <4.000m

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.