Viel Platz für neue Ideen – großzügiges Anwesen mit Garten und Stadel in Kühnring



Objektnummer: 6891/352

Eine Immobilie von ullrich-immo GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Landhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3730 Kühnring
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Wohnfläche:	120,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Stellplätze:	2
Kaufpreis:	209.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Alexander Ullrich

ullrich-immo GmbH
Kirchenstraße 4
2070 Retz

T +43 664 242 20 62
H 0664 2422062

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur































































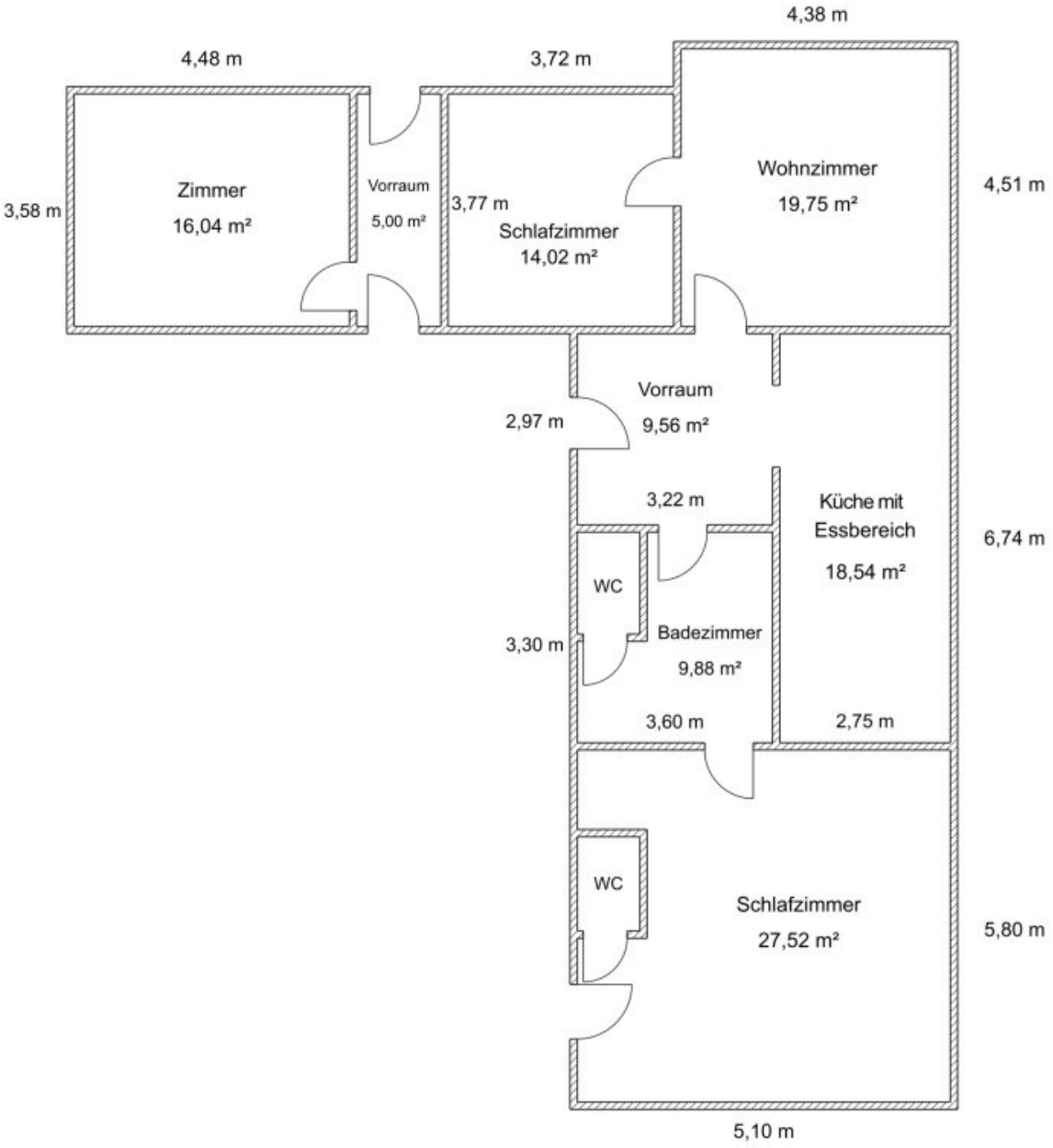












Die angegebenen Maßeund Flächenwurden von uns bemessen
und verstehen sich als ungefähre Angaben.
Änderungen und Irrtümer vorbehalten!

Objektbeschreibung

In Kühnring steht dieses Wohnhaus auf einem großzügigen Grundstück mit ca. 2.220 m² zum Verkauf. Die Liegenschaft verbindet ein Wohnhaus mit ca. 120 m² Wohnfläche mit einem weitläufigen Garten, Innenhof und zusätzlichen Nutzflächen und bietet damit viel Platz für Wohnen, Hobby und individuelle Nutzungsmöglichkeiten.

Das um ca. 1850 errichtete Haus verfügt über eine praktische Raumaufteilung mit zwei Schlafzimmern, Wohnzimmer sowie Küche mit Essbereich. Ein besonderes Element ist der ca. 23 m² große Wintergarten, der aus einem ehemaligen Stadelbereich entstanden ist und den Wohnbereich um eine großzügige, helle Fläche ergänzt.

Kühnring gehört zur Marktgemeinde Burgschleinitz-Kühnring im Bezirk Horn und liegt zwischen Wald- und Weinviertel. Das nahegelegene Eggenburg übernimmt einen wesentlichen Teil der Einkaufs-, Bildungs- und Versorgungsinfrastruktur.

Eckdaten

- Grundstücksfläche: ca. 2.220 m²
- Wohnfläche: ca. 120 m²
- Wintergarten: ca. 23 m²
- Stadel: ca. 70 m²
- Ursprünglicher Gebäudebestand: ca. 18. Jahrhundert
- Kunststofffenster
- Heizung: Holzzentralheizung und Einzelofen
- Gasanschluss vorhanden
- Stadel mit Abgang zum Erdkeller
- großzügiger, idyllischer Garten
- Innenhof
- Carport für zwei Fahrzeuge

Raumaufteilung

- Vorraum
- Küche mit Essbereich
- Wohnzimmer
- 2 Schlafzimmer
- Badezimmer mit Dusche und Badewanne
- separates WC
- zusätzliches WC im Schlafzimmer
- Wintergarten mit ca. 23 m²

Ergänzt wird das Raumangebot durch den ca. 70 m² großen Stadel mit Zugang zum Erdkeller. Gerade diese zusätzlichen Flächen bieten praktische Möglichkeiten für Lagerung, Werkstatt, Hobby oder andere private Nutzungen.

Lage & Anbindung

Das Haus befindet sich in Kühnring, einer Ortschaft der Marktgemeinde Burgschleinitz-Kühnring. Die Umgebung ist von einer dörflichen Struktur, Feldern und der Landschaft rund um den Manhartsberg geprägt. Gleichzeitig liegt mit Eggenburg ein regionales Zentrum mit umfassender Infrastruktur in der näheren Umgebung. Die Kombination aus großem Grundstück und ländlichem Umfeld macht die Liegenschaft insbesondere für Käufer interessant, die großzügigen Freiraum schätzen, ohne auf die Einrichtungen einer nahegelegenen Stadt verzichten zu wollen.

Für Fahrten in Richtung Wien, Krems, Retz oder Horn bilden insbesondere die regionalen Verkehrsachsen rund um Eggenburg eine wichtige Verbindung. Die B35 führt durch Eggenburg in Richtung Retz bzw. Krems; über die B4 besteht in weiterer Folge eine Verbindung Richtung Stockerau und Wien.

Infrastruktur

Nahversorgung

Für größere Einkäufe stehen im nahegelegenen Eggenburg unter anderem EUROSPAR

Urban GmbH in der Stoitzendorferstraße, BILLA in der Pulkauerstraße sowie HOFER zur Verfügung. Am Hauptplatz ergänzt LEO Eggenburg - (Coffeeshop, Café, Bäckerei, Konditorei) das Angebot um Bäckerei- und Konditoreiwaren. Eine Apotheke sowie mehrere Allgemein- und Fachärzte befinden sich ebenfalls in Eggenburg.

Direkt in der Gemeinde gibt es zudem mehrere landwirtschaftliche Direktvermarkter. In Kühnring werden unter anderem Eier, Kartoffeln, Kürbiskernöl und weitere regionale Erzeugnisse angeboten.

Bildung

Der Kindergarten der Marktgemeinde befindet sich in Burgschleinitz in der Schulgasse 4. Die gemeindeeigene Volksschule liegt in Reinprechtspölla und wird derzeit zweiklassig geführt; laut Gemeinde stehen dort auch Betreuungsmöglichkeiten vor bzw. nach dem Unterricht zur Verfügung.

In Eggenburg befinden sich darüber hinaus die Volksschule Eggenburg sowie die Musikmittelschule Eggenburg in der Mozartstraße. Für weiterführende Bildungswege bietet die Schulstadt Horn unter anderem das Bundesgymnasium Horn sowie Handelsakademie und höhere wirtschaftliche Schulen.

Verkehrsanbindung

Kühnring selbst verfügt über Regionalbusverbindungen. Nach den aktuellen Fahrplandaten wird die Haltestelle „Kühnring Ort“ unter anderem von den Linien **889** Richtung Eggenburg bzw. Horn und **891** über Reinprechtspölla und Harmannsdorf bedient; auch die Linie 872 weist Verbindungen über Kühnring auf.

Die Marktgemeinde liegt nicht direkt an einer Bahnstrecke. Der nächstgelegene Bahnhof befindet sich in Eggenburg an der Franz-Josefs-Bahn. Von dort bestehen Bahnverbindungen unter anderem in Richtung Sigmundsherberg/Gmünd sowie über Tulln zum Wiener Franz-Josefs-Bahnhof.

Gastronomie und Freizeit

Für Gastronomie und Cafés bietet insbesondere Eggenburg mehrere Möglichkeiten. Dazu zählen etwa Die Kramerey im Grätzl, das EGINO - Premium Hotel, Restaurant & Bar sowie das Stadtcafe zum Josef am Hauptplatz. Damit steht in der nahegelegenen Stadt ein abwechslungsreiches gastronomisches Angebot zur Verfügung.

Auch für Freizeit und Naherholung bietet die Region verschiedene Möglichkeiten. Der Erdgeschichte-Wanderweg führt von Eggenburg unter anderem durch die Landschaft bei Kühnring und zur dortigen Sandgrube. In Eggenburg befinden sich außerdem das Krahuletz-Museum mit seinen natur- und kulturgeschichtlichen Sammlungen sowie das

Freibad Eggenburg mit Schwimmbecken, Sport- und Liegewiesen sowie Beachvolleyball- und Beach-Soccer-Plätzen.

Preise & Details

Kaufpreis: EUR 209.000,00

Provision: 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt.

Für weitere Informationen oder eine Besichtigung stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

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.