

## **Romantisches altes Bauernhaus im Grünen mit gemauertem Stadel**



Der Zubau mit den Arkaden

**Objektnummer: 1754/100**

**Eine Immobilie von AK Sonnen Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                 |
|--------------------------------------|---------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Haus - Landhaus                 |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                      |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 2165 Stützenhofen               |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1930                            |
| <b>Zustand:</b>                      | Baufaellig                      |
| <b>Alter:</b>                        | Altbau                          |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 100,00 m²                       |
| <b>Zimmer:</b>                       | 4                               |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                               |
| <b>WC:</b>                           | 1                               |
| <b>Stellplätze:</b>                  | 1                               |
| <b>Garten:</b>                       | 612,00 m²                       |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>G</b> 45.000,00 kWh / m² * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>G</b> 3,60                   |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 129.000,00 €                    |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 40,00 €                         |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                 |

4.644,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



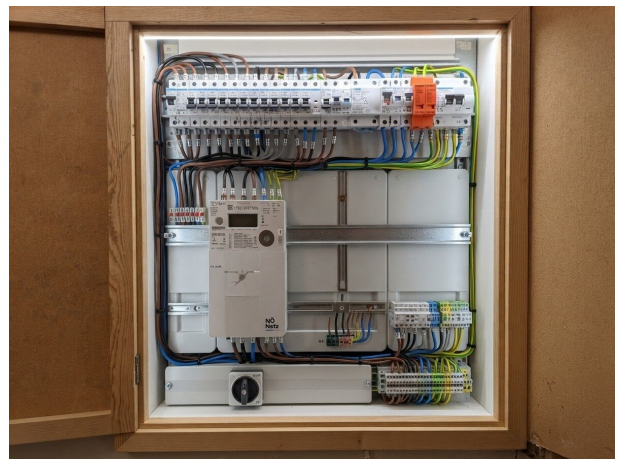
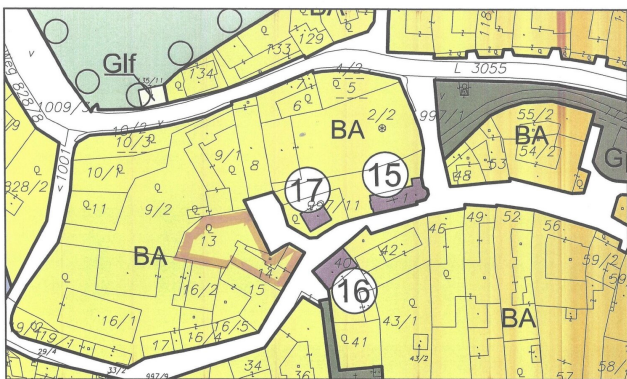
**Franz Michalek**

AK Sonnen Immobilien GmbH  
Ziegelhofstraße 221  
1220 Wien











## Objektbeschreibung

Charmantes Landhaus mit gemauertem Stadel in 2165 Stützenhofen – Perfekt für Heimwerker und Gartenliebhaber mit Gestaltungsfreude!

Zum Kauf steht dieses großzügige Landhaus, auf einem 1.314 m<sup>2</sup> großen Grundstück in der idyllischen Gemeinde Stützenhofen im Weinviertel / NÖ. Mit einem Kaufpreis von 129.000,00 € bietet dieses Objekt eine hervorragende Gelegenheit für alle, die ihr Traumhaus nach eigenen Vorstellungen gestalten möchten.

- Zimmer: 4 gemütliche Zimmer, ideal für junge Familien
- Grundstück: Großzügiger Gartenbereich – viel Platz zum Spielen, Entspannen und Gärtnern
- Zustand: Teils renovierungsbedürftig – perfekte Chance für Renovierer und Selbermacher
- Verkehrsanbindung: Die A5 Autobahn mit der Auffahrt Drasenhofen ist in wenigen Minuten erreichbar. Zudem sorgt eine gute Busverbindung für einfache Mobilität.

Dieses traditionelle Landhaus bietet Ihnen die Möglichkeit, in ruhiger, naturnaher Lage Ihren Wohntraum zu verwirklichen. Der großzügige Garten eignet sich hervorragend für Familienaktivitäten, während die vorhandene Infrastruktur eine gute Anbindung an umliegende Orte sicherstellt.

Nutzen Sie diese seltene Gelegenheit und verwandeln Sie dieses Juwel in Ihr persönliches Zuhause!

Für weitere Informationen oder eine Besichtigung vor Ort stehe ich, Ihnen gerne zur Verfügung.

Herr Franz Michalek

0676/85 25 65-200 oder unter [f.michalek@sonnenimmo.at](mailto:f.michalek@sonnenimmo.at)

Wenn auch Sie auch eine Immobilie zu verkaufen oder zu vermieten haben, würde ich mich freuen, diese meinen vorgemerkten Suchkunden präsentieren zu dürfen. Für eine kostenlose Verkehrswertschätzung sowie eine umfassende Beratung rund um Ihre Immobilie kontaktieren Sie bitte Ihren Immobilienfachberater für die Bezirke Mistelbach, Korneuburg, Gänserndorf und Wien

Franz Michalek 0676/85 25 65-200 oder unter [f.michalek@sonnenimmo.at](mailto:f.michalek@sonnenimmo.at)

Ich freue ich mich von Ihnen zu hören!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <8.000m

Apotheke <8.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <3.000m

Kindergarten <3.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <3.000m

Bäckerei <8.500m

#### **Sonstige**

Bank <3.000m

Geldautomat <3.000m

Post <3.000m

Polizei <8.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Bahnhof <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap