Bauernhausidylle im Wienerwald nahe dem Naturpark Föhrenberge



Objektnummer: 7426

Eine Immobilie von Fischer, Hörnisch Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Bauernhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2392 Sulz im Wienerwald
Baujahr:	1780
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	157,00 m²
Nutzfläche:	288,00 m²
Lagerfläche:	131,00 m²
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	20
Stellplätze:	2
Keller:	12,00 m²
Kaufpreis:	1.380.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

FHI - Real Estate

FHI Real Estate GmbH
Köstlergasse 6-8/2/20












27













































































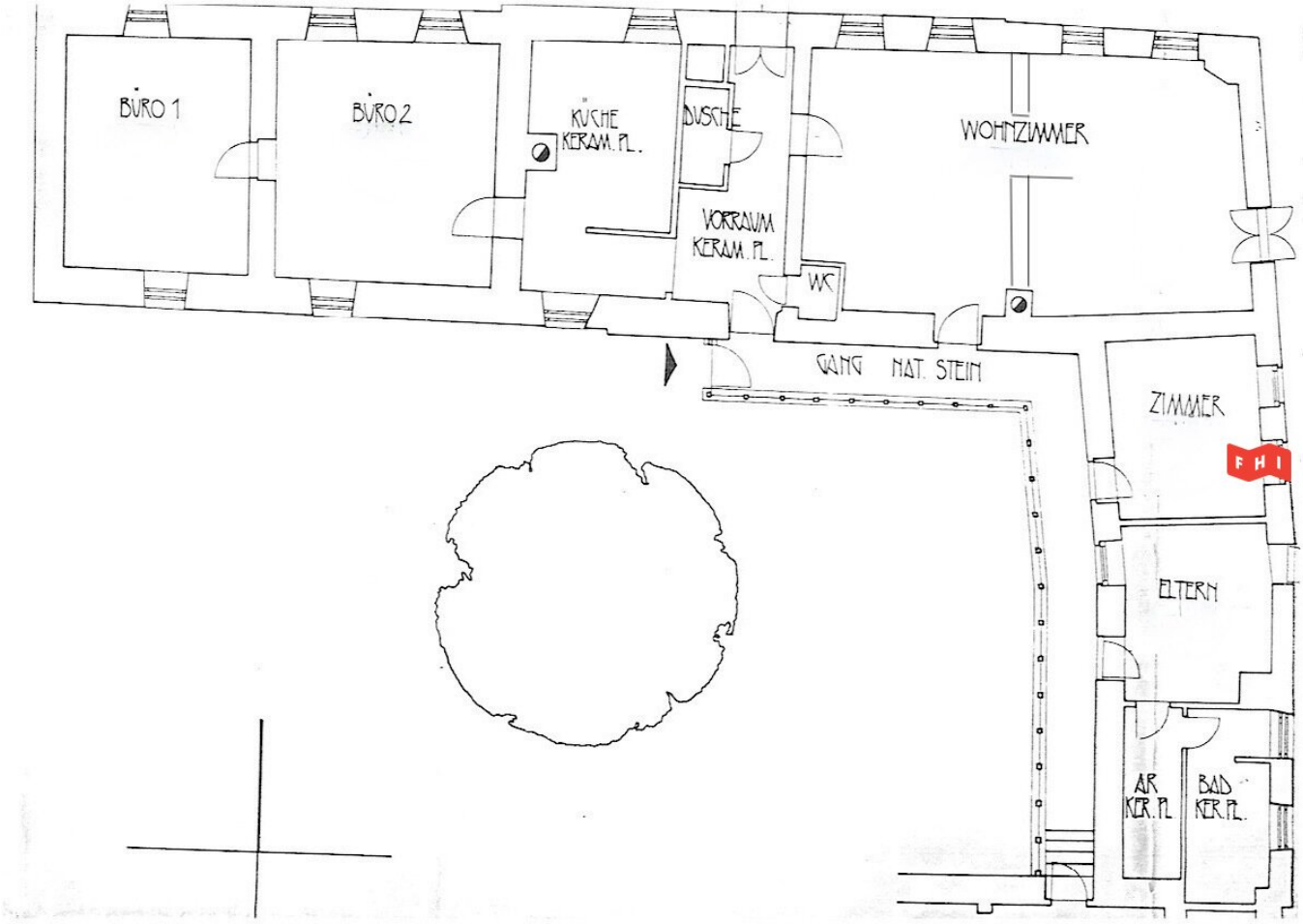


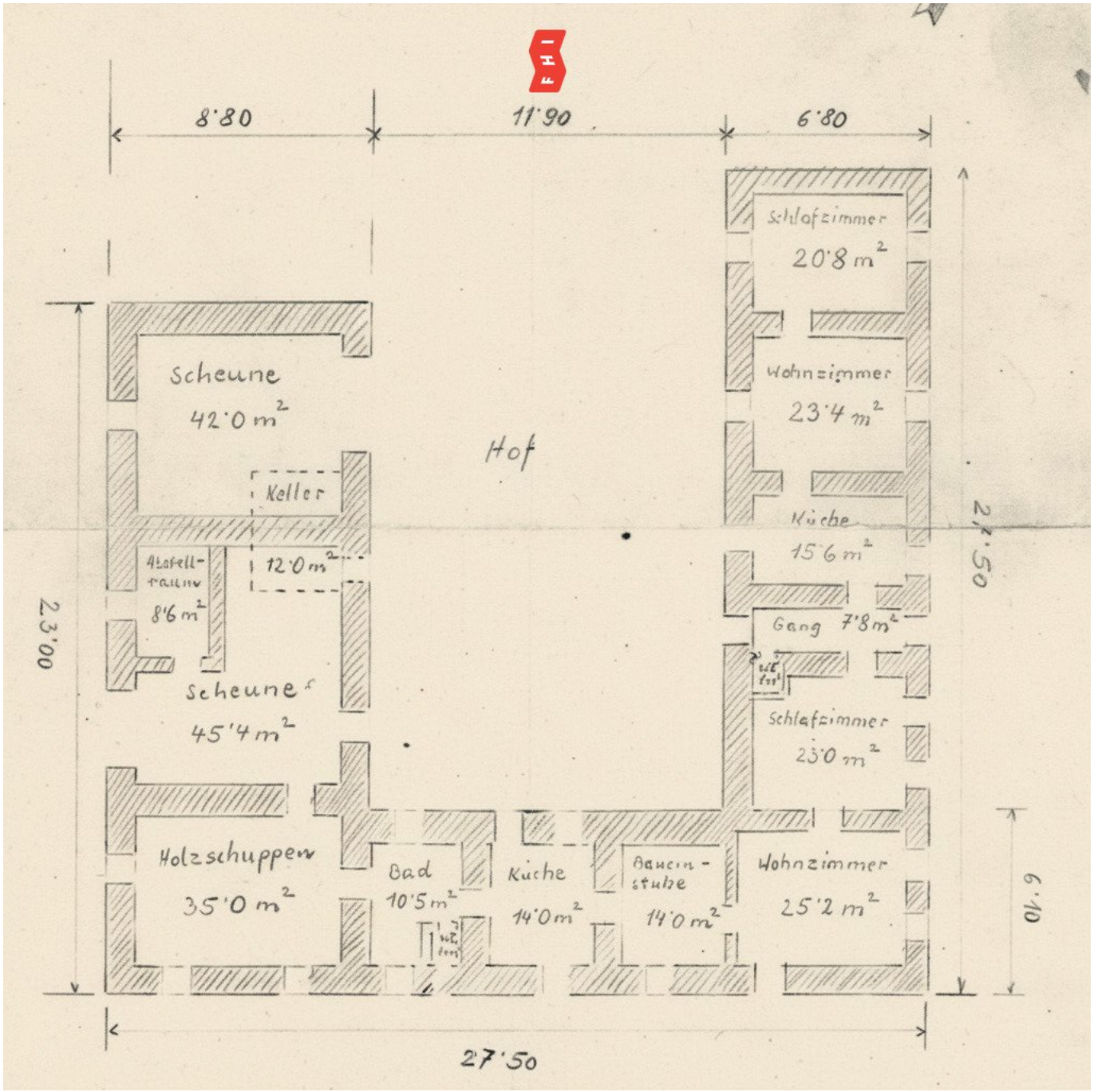




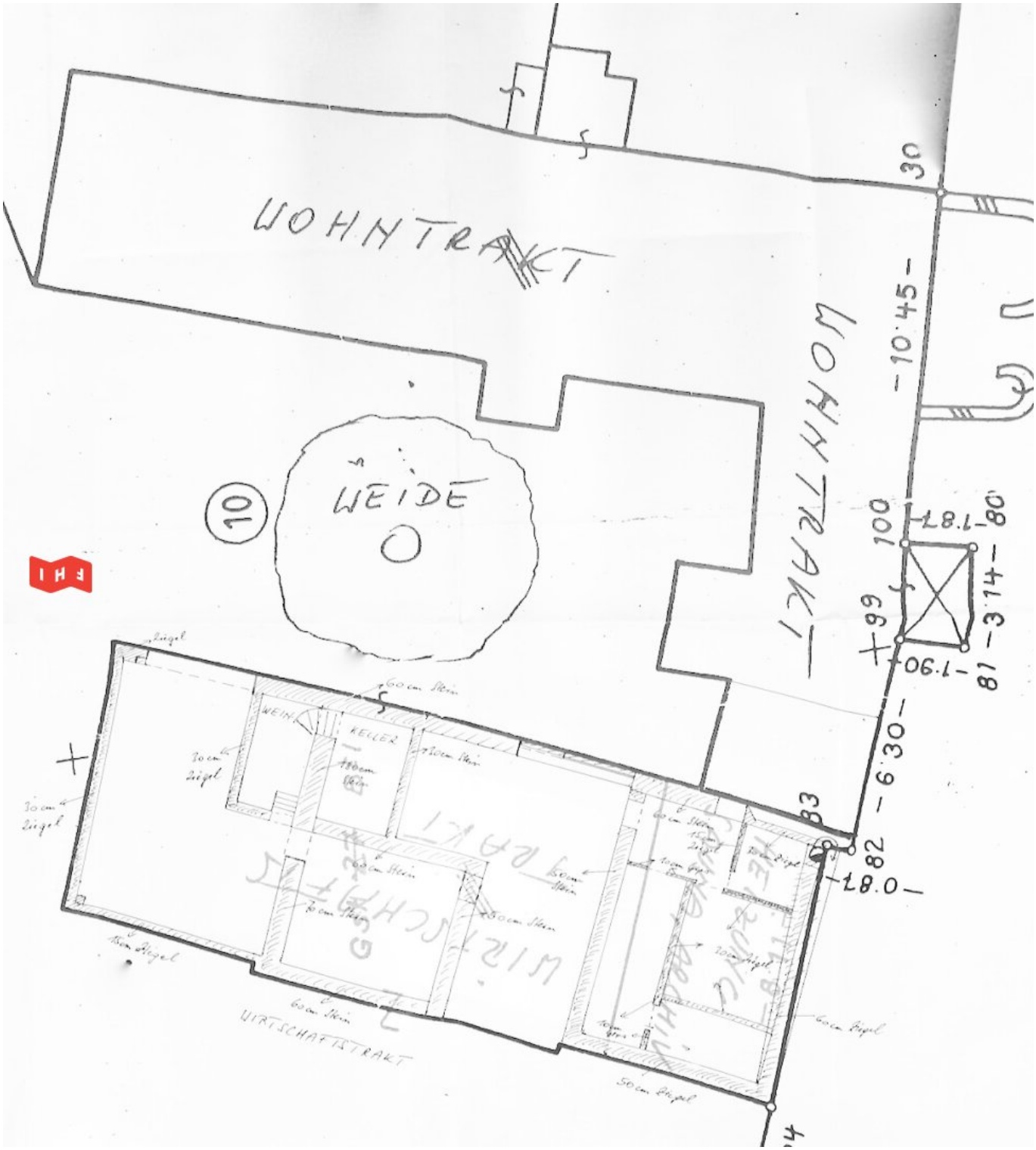


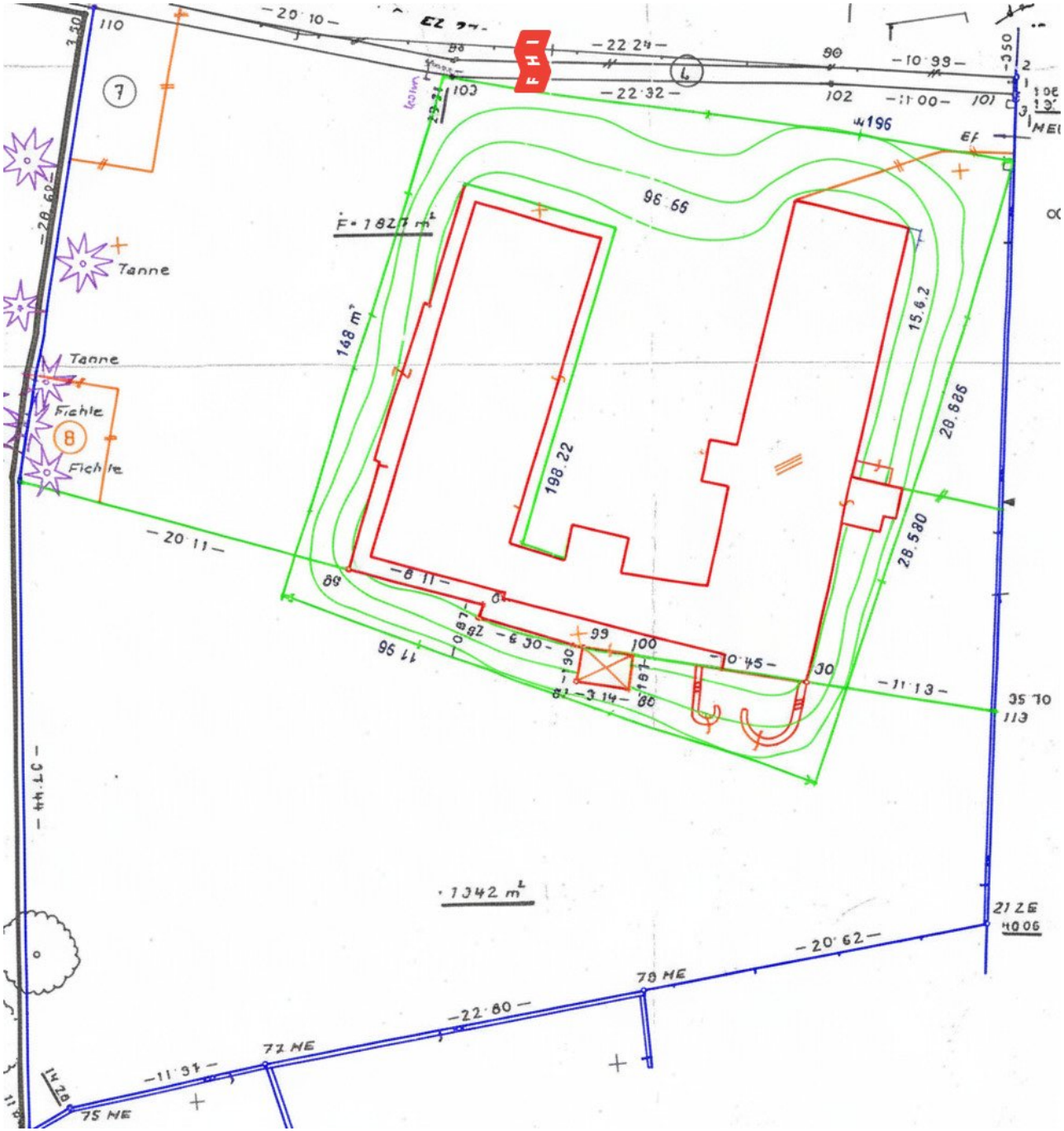



BÜRO 1
BÜRO 2
KÜCHE KERAM. FL.
DUSCHE
VORRAUM KERAM. FL.
WC
WOHNZIMMER
GANG MAT. STEIN
ZIMMER
ELTERN
AR KER. FL.
BAD KER. FL.


8'80
11'90
6'80
Schlafzimmer
20'8 m²
Wohnzimmer
23'4 m²
Scheune
42'0 m²
Hof
Keller
12'0 m²
Küche
15'6 m²
Gang 7'8 m²
Scheune
45'4 m²
Schlafzimmer
23'0 m²
Holzschuppen
35'0 m²
Bad
10'5 m²
Küche
14'0 m²
Bauern-stube
14'0 m²
Wohnzimmer
25'2 m²
23'00
27'50
6'10
27'50


Ziegel
60 cm Stein
WEIN
KELLER
30 cm Ziegel
80 cm Stein
30 cm Stein
30 cm Ziegel
60 cm Stein
50 cm Stein
60 cm Stein
15 cm Ziegel
10 cm Gips
20 cm Ziegel
70 cm Stein
50 cm Stein
20 cm Ziegel
15 cm Ziegel
60 cm Stein
60 cm Ziegel
10 cm Gips
WIRTSCHAFTSTRAKT
+99
-1.90
-6.30
-8.82
-8.01
-3.14
10


WOHNTRAKT
WOHNTRAKT
WEIDE
10
KELLER
WEIN
60cm Stein
50cm Ziegel
WIRTSCHAFTSTRAKT
-10.45-
-6.30-
-18.0-
-3.14-
-1.90-
18.1
80
100
99
82
83
30


EH1
Tanne
Tanne
Fichte
Fichte
F = 1827 m²
168 m²
198.22
15.62
28.585
28.580
95.66
95.17
1342 m²
72 NE
75 NE
78 NE
-20.10-
-22.24-
-22.32-
-10.99-
-11.00-
-20.11-
-8.11-
-6.30-
-0.45-
-11.13-
-22.80-
-20.62-
-11.91-
-3.14-
-3.50-
-28.69-
-17.44-
4196
35.70
21.26
4006
1428

Objektbeschreibung

30 Autominuten von der Wiener Innenstadt entfernt - abseits von der Hektik unseres Alltags - gelangt dieses charmante Hideaway mit ca. 155m² Wohnfläche, idyllischem Innenhof und ca. 131m² Wirtschaftsgebäude auf ca. 3.169m² Grundstücksfläche zum Verkauf.

Das Wohnhaus wurde erstmal 1780 grundbücherlich erwähnt und wurde von den jetzigen Eigentümern mit viel Liebe und Umsicht in den heutigen Zustand gebracht.

Bei der gesamten Grundstücksfläche handelt es sich um Bauland Wohngebiet - die Wohnfläche des Bauernhauses könnte mit einem Dachgeschoss-Ausbau erweitert werden - der Gebäudebestand könnte zusätzlich um ein Ein- bzw. Zweifamilienhäuser oder mehr vergrößert werden.

Raumaufteilung

Der Wohntrakt bestehend aus Vorraum, Wohnzimmer ca. 25m², Esszimmer mit Kaminofen ca. 25m², 4 geräumige Zimmer zwischen 14m² - 23,4m², Küche mit kleinem Essbereich und mit Räucherkamin ca. 15,6m², Fliesenbad mit Wanne, Dusche u. WC 11,5m², kleines Gästeduschbad sowie separater Toilette.

Wirtschaftstrakt bestehend aus Heizraum, Sauna, Lager, Scheunenbereich mit Zugang zum Heustadel, Werkstatt, 12m² Weinkeller sowie 42m² Garagenbereich.

Dachboden - ausbaubar auf ca. 200m² zusätzliche Wohnfläche.

Ausstattung

Schiffböden, Holz- u. Fliesenboden, großzügiger Innenhof, Terrassenbereich, Fernwärmezentralheizung umschaltbar auf Holzvergaserkessel 34 kW umrüstbar auf Pelletsbetrieb, Solaranlage und großzügige Warmwasseraufbereitung, großzügiger Garten mit Obst- u. Altbaumbestand, Sauna

Infrastruktur

30 Minuten mit dem KFZ in die Wiener Innenstadt, unmittelbarer Einstieg in ein weitläufiges Wander- und Radwegenetz, mehrere Reitställe in der Umgebung.

Die öffentliche Verkehrsanbindung nach Wien Liesing/Rodaun oder nach Mödling ist mit diversen Autobuslinien (255A, 254A, 262A, ecet.) gewährleistet.

Link zum Video des Objektes:

https://www.fhi.at/immobilien/detail?objekt_id=17327170

Für nähere Informationen oder einen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen gerne telefonisch oder per E-Mail zur Verfügung.

FHI Real Estate GmbH

t +431342222

f +43134222211

e ap@fhi.at

www.fhi.at

Die Angaben erfolgen aufgrund von Informationen und Unterlagen, die uns vom Eigentümer und/oder von Dritten zur Verfügung gestellt wurden und sind ohne Gewähr.

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 <5.500m
Klinik <6.000m
Krankenhaus <9.000m

Kinder & Schulen
Schule <3.500m

Kindergarten <3.000m
Höhere Schule <5.000m
Universität <5.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <6.000m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <5.000m
Polizei <6.000m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap