# IHR RIESIGES ANWESEN MIT GESCHICHTE: Historischer Bauernhof, zwei Wohneinheiten, Baugrund & Wald




**Objektnummer: 7939/2300163568**

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Grundstück |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 2122 Riedenthal |
| **Zustand:** | Sanierungsbeduerftig |
| **Alter:** | Altbau |
| **Gesamtfläche:** | 31.110,00 m² |
| **Garten:** | 2.161,00 m² |
| **Kaufpreis:** | 2.300.000,00 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**B.Sc. Dunja Ostic**

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH
Steinabrücklerstraße 44
2752 Wöllersdorf

H +43 699 18410055

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



















*Wir verkaufen / vermieten gerne auch Ihre Immobilie!*



**Kompetente Vermittlung in Ihrer Region!**

**Gutschein** für eine gratis Marktwerteinschätzung
im Wert von **€ 360,-**
**Gutschein** für einen gratis 360° Rundgang im Wert von **€ 480,-**

Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.

immo company

@immocompany




Unser Partner für Schwimmbäder / Saunen / Outdoorküchen: www.pool-oase.at

# Objektbeschreibung

## Historischer Bauernhof, zwei Wohngebäude, rund 2.026 m² Bauland-Agrargebiet, weitläufige Grünflächen, Wald und ein eigener Schwimmteich: ein außergewöhnliches Liegenschaftspaket im Wiener Umland.

Inmitten des Weinviertels, in Riedenthal bei Wolkersdorf, gelangt ein vielseitiges Anwesen zum Verkauf, das durch seine Geschichte, seine Größe und die Vielfalt seiner Grundstücke besticht.

Auf insgesamt rund **31.110 m² Grundstücksfläche** vereint diese Liegenschaft historische Bausubstanz, zwei bestehende Wohngebäude, ehemalige Wirtschaftsgebäude, Gartenflächen, landwirtschaftlich genutzte Grundstücke und Wald.

Ein Ort für Menschen mit Weitblick, die das Potenzial einer außergewöhnlichen Bestandsliegenschaft erkennen und eigene Vorstellungen verwirklichen möchten.

## DIE LIEGENSCHAFT IM ÜBERBLICK

Das Angebot umfasst insgesamt **zwölf Grundstücke, verteilt auf fünf Grundbuchseinlagen** in der Katastralgemeinde Riedenthal.

Die Flächen setzen sich laut vorliegenden Katasterdaten und bisherigen Widmungsinformationen ungefähr wie folgt zusammen:

- **Gesamtgrundstücksfläche:** 31.110 m²
- **Davon Bauland-Agrargebiet:** rund 2.026 m²
- **Acker-, Wiesen- und Weideflächen:** 22.491 m²
- **Waldflächen:** rund 5.550 m²
- **Gartenflächen:** 2.161 m²
- **Gebäudegrundflächen:** 551 m²
- **Verbuschte Flächen:** 245 m²
- **Verkehrsflächen:** 104 m²

Die einzelnen Flächenkategorien beschreiben unterschiedliche katastermäßige Nutzungen und sind nicht zusätzlich zur Gesamtgrundstücksfläche zu verstehen. Die Grundstücke bilden kein durchgehend zusammenhängendes Areal.

## ZWEI HÄUSER UND EIN HISTORISCHER HOF

Den Mittelpunkt des Anwesens bildet ein gewachsenes Hofensemble mit zwei Wohngebäuden unterschiedlicher Bauperioden.

Ein älteres, historisches Wohnhaus und ein weiteres Gebäude aus den 1960er-Jahren prägen gemeinsam mit den ehemaligen Wirtschaftsgebäuden das Erscheinungsbild der Liegenschaft.

Zum Gebäudebestand zählen unter anderem:

- Zwei bestehende Wohngebäude mit erheblichem Sanierungs- bzw. Fertigstellungsbedarf
- Historische Wirtschafts- und Nebengebäude
- Ein Teich
- Scheunen und großzügige Lagerbereiche
- Garagen- und Abstellmöglichkeiten
- Ein Weinkeller
- Hof- und Gartenbereiche
- Teilweise begonnene Dachausbau- und Umbauarbeiten

Die Gebäude befinden sich in einem unterschiedlichen, teilweise stark sanierungsbedürftigen Zustand. Insbesondere die Wohngebäude sind nicht als bezugsfertig anzusehen.

Die Fertigstellung technischer Installationen, insbesondere von Elektrik und Heizung, ist nach den vorliegenden Informationen noch erforderlich.

## BAULAND UND WEITERE GRUNDSTÜCKE

Besonders interessant ist die Kombination aus historischem Gebäudebestand und rund **2.026 m² Bauland-Agrargebiet (BA)** gemäß bisheriger Widmungsrecherche.

Die Baulandflächen betreffen insbesondere die Grundstücke 12/1 und 16/1. Die übrigen Grundstücke sind überwiegend dem land- und forstwirtschaftlichen Grünland zugeordnet.

Durch die unterschiedlichen Grundstücksbereiche eröffnet sich eine vielseitige Ausgangssituation für die weitere Nutzung und Bewirtschaftung.

Ob zusätzliche Bauvorhaben, Änderungen bestehender Gebäude oder eine getrennte Verwertung einzelner Grundstücke möglich sind, hängt von den jeweils geltenden baurechtlichen und grundbücherlichen Voraussetzungen ab.

## NATUR, GARTEN UND SCHWIMMTEICH

Neben den Gebäuden bietet das Anwesen großzügige Freiflächen und einen besonderen Bezug zur Natur.

Ein vorhandener Teich, gewachsene Gartenbereiche, landwirtschaftliche Flächen und Waldgrundstücke verleihen der Liegenschaft einen unverwechselbaren Charakter.

Die Kombination aus historischen Gebäuden und weitläufigen Naturflächen macht dieses Angebot besonders interessant für Menschen, die bewusst nach einer außergewöhnlichen Liegenschaft mit viel Platz suchen.

## LANDWIRTSCHAFTLICHE GERÄTE & INVENTAR INKLUSIVE

Ein weiterer Vorteil: Der vorhandene Traktor sowie die landwirtschaftlichen Geräte werden gemeinsam mit der Liegenschaft verkauft und sind im angebotenen Kaufpreis enthalten.

Damit umfasst das Angebot nicht nur die historischen Gebäude und weitläufigen Grundstücksflächen, sondern auch vorhandene Maschinen und Geräte, die für die künftige Bewirtschaftung der Flächen von Interesse sein können.

Die genaue Aufstellung des mitverkauften Inventars wird im Zuge der Kaufabwicklung festgehalten.

## FÜR MENSCHEN MIT VISIONEN

Dieses Anwesen richtet sich nicht an Käuferinnen und Käufer, die ein schlüsselfertiges Zuhause suchen.

Vielmehr bietet es eine seltene Gelegenheit für Liebhaber historischer Bausubstanz, erfahrene Saniererinnen und Sanierer, landwirtschaftlich Interessierte oder Käuferinnen und Käufer, die sich langfristig mit einem größeren Liegenschaftsprojekt beschäftigen möchten.

**Kaufpreis: € 2.300.000**

Gerne übermittle ich Ihnen weitere Informationen und vereinbare einen persönlichen Besichtigungstermin, bei dem Sie sich selbst ein Bild von diesem außergewöhnlichen Anwesen machen können.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!**
**Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.**
**Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.**

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <2.000m
Apotheke <3.000m
Klinik <3.000m

**Kinder & Schulen**
Schule <2.000m
Kindergarten <1.500m

**Nahversorgung**
Supermarkt <3.000m
Bäckerei <3.000m
Einkaufszentrum <8.500m

**Sonstige**
Bank <2.000m
Geldautomat <2.000m
Post <3.000m
Polizei <4.000m

**Verkehr**
Bus <500m
Autobahnanschluss <1.500m
Bahnhof <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap