Raum für große Träume: historisches Bauernhaus, Innenhof, Stadln und 3.997 m² Freiheit zum Renovieren



Ansicht Haus straßenseitig

Objektnummer: 911

Eine Immobilie von Neumayer & Partner Immobilien Treuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Bauernhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3944 Pürbach
Baujahr:	1890
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Möbliert:	Voll
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	178,00 m²
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	2
Garten:	5.000,00 m²
Heizwärmebedarf:	G 426,70 kWh / m² * a
Kaufpreis:	330.000,00 €
Kaufpreis / m²:	64,53 €
Betriebskosten:	83,16 €
USt.:	8,32 €

Provisionsangabe:

11.880,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Gisi Backhausen

NPI Immobilien GmbH
Webgasse 21








KI-bearbeitet




KI-bearbeitet







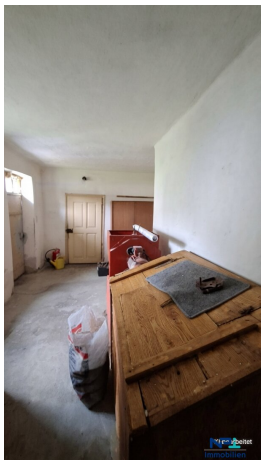







KI-bearbeitet
Immobilien












KI-bearbeitet
Immobilien






KI-bearbeitet












KI-bearbeitet
Immobilien


KI-bearbeitet
Immobilien

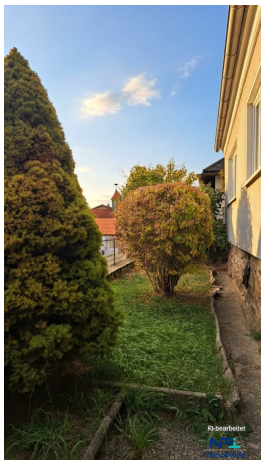

KI-bearbeitet
Immobilien







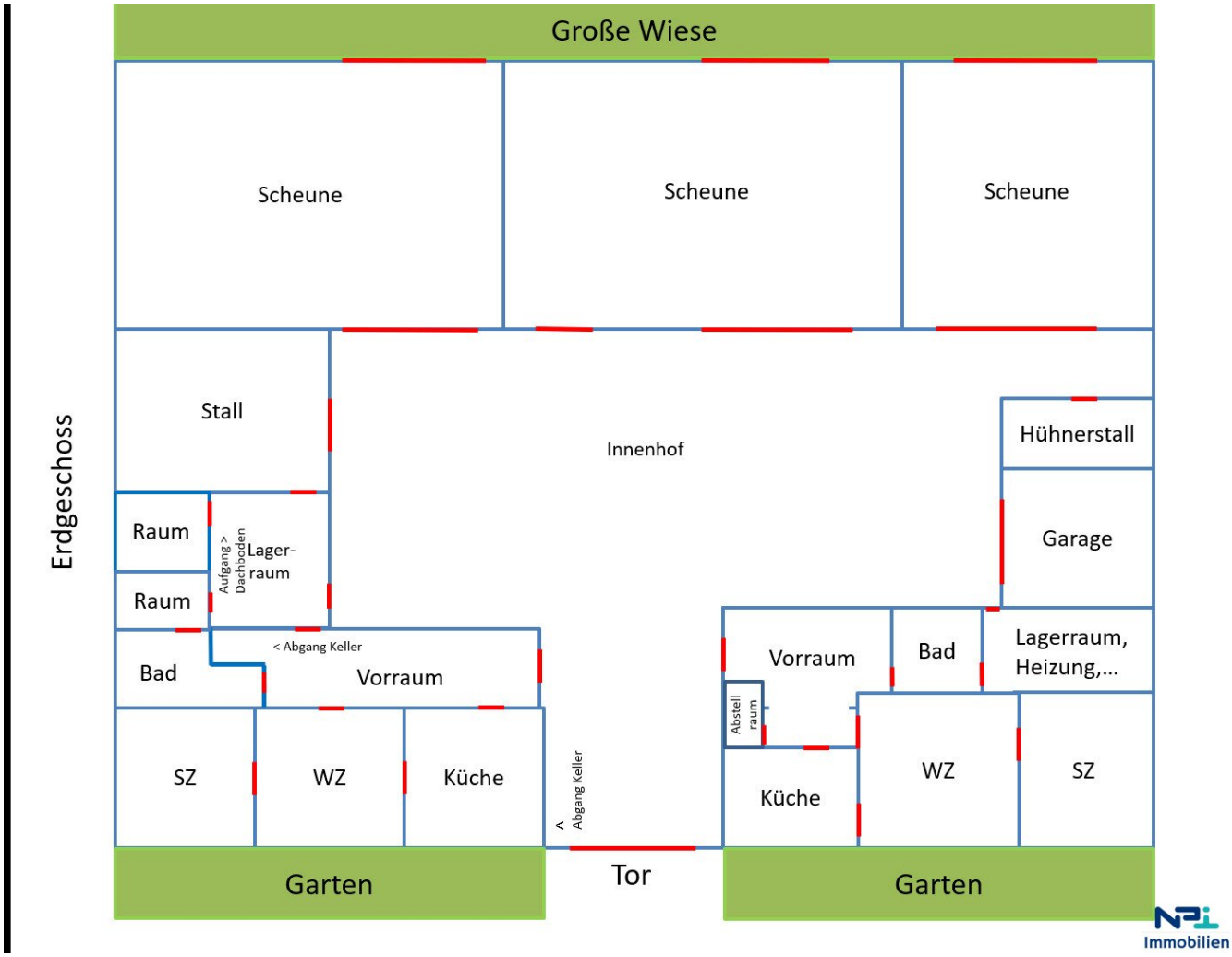







KI-bearbeitet




Erdgeschoss
Große Wiese
Scheune
Scheune
Scheune
Stall
Innenhof
Hühnerstall
Garage
Raum
Raum
Aufgang > Dachboden
Lager-raum
< Abgang Keller
Bad
Vorraum
SZ
WZ
Küche
< Abgang Keller
Tor
Vorraum
Bad
Lagerraum, Heizung,...
Abstell raum
Küche
WZ
SZ
Garten
Garten
Immobilien

Objektbeschreibung

Wohnen, Gestalten, Durchatmen: Ihr Platz zum Träumen im grünen Waldviertel

Dieses renovierungsbedürftige Bauernhaus im schönen Waldviertel vereint historischen Charme, viel Platz und eine traumhaft grüne Umgebung. Die derzeit bestehende zwei separaten Wohneinheiten, ein großer begrünter Innenhof mit Brunnen, drei Stadln und zusätzliche Grundstücke mit der Widmung Bauland-Agrargebiet (BA) bieten Raum für Ihre Visionen. Eine seltene Gelegenheit für alle, die Ruhe, Natur und Freiheit suchen und auch der Stadt entfliehen möchten.

Aufteilung:

Wohneinheit 1:

- Geräumiger Vorraum
- Große, möblierte Küche mit Holzofen und gemütlicher Sitzecke
- Wohnzimmer
- Schlafzimmer
- Badezimmer
- Weitere Stauräume
- Rohdachboden mit Ausbaupotenzial

Wohneinheit 2

- Vorzimmer mit Kaminofen
- Badezimmer mit Badewanne
- Küche mit schöner Küchenzeile
- Wohnzimmer
- Schlafzimmer
- Über eine Treppe erreichbar: weiteres Schlafzimmer und Rohdachboden

Außenbereich und Grundstücke:

- Großer, begrünter und uneinsichtiger Innenhof mit Brunnen, ideal als Ruhe- und Aufenthaltsbereich
- Drei Stadln, durch die man auf ein "Hintaus" ein weiteres traumhaftes Grundstück mit Widmung BA (Bauland Agrargebiet) mit Fernsicht über die Felder und Obstbäumen gelangt
- Zusätzliches Grundstück über der Straße auf der Vorderseite des Hauses, ebenfalls mit Widmung BA, bietet freie Sicht, sowie weitere Nutzungs Möglichkeiten straßenseitig
- Große überdachte Einfahrt zwischen den beiden Wohneinheiten
- Um- und Ausbauten können, sofern bautechnisch möglich, beantragt werden

Eckdaten und Ausstattung:

- Baujahr: ca. 1890
- Wohnfläche: derzeit rund 178 m²
- Gesamtgrundstücksfläche: rund 3.997 m² (2 weitere, angrenzende Grundstücke zur landwirtschaftlichen Nutzung zusätzlich Größe 5.171 m²) könnten auf Anfrage eventuell dazu erworben werden)
- ein Gasanschluss befindet sich auf der Grundstücksgrenze
- derzeit zwei getrennte Wohneinheiten, vielseitig nutzbar
- eine Garage, drei Stadln (stark renovierunsbedürftig)
- Bebauungsbestimmungen: geschlossene Bebauungsweise, Bauklasse I,II (Gebäudehöhe bis 8 m) am Teil des Grundstückes zur Straße; "Hintaus" offene Bebauungsweise, Bauklasse I,II
- durch die Übersiedlung des Bauamtes, ist kein Bauakt, keine Original Pläne, Bewilligung oder dergleichen mehr vorhanden
- Großer, begrünter Innenhof mit Brunnen
- Traumhaft grüne Umgebung im schönen Waldviertel
- großer, über das ganze Haus durchgehender Rohdachboden mit Ausbaupotenzial

Lage und Infrastruktur:

- die Bushaltestellte mit der Linie 775 (von Schrems, über Vitis, Gmünd nach Waidhofen an der Thaya, befindet sich schräg gegenüber der Liegenschaft (ca. 50 Meter), über Schrems, Vitis bzw. Gmünd fährt die Bahn nach Wien oder auch nach Krems

- Über die Bundesstraße gelangt man zu den umliegenden Gemeinden mit sämtlichen Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, Schulen, Kindergärten etc. Schrems und Vitis sind ca. 6 km, Gmünd ca. 11 km, Waidhofen/Thaya ca. 17 km, die Wiener Stadtgrene ca. 120 km entfernt.

- In Langschwarza (wenige Minuten mit dem Auto, ca. 15 Minuten zu Fuss) ist auch das "Haus der Pferde" (https://www.schrems.at/-/reiten)

- Ruhige, naturnahe Lage im schönen Waldviertel, umgeben von Wiesen, Feldern und Wäldern

- Erholung pur: Weitblick, frische Luft und Ruhe fernab von Stadttrubel und Hitze

- Ideal für Spaziergänge, Wanderungen, Radtouren (https://www.schrems.at/-/radfahren) und Ausflüge in die Region

- Naturpark Schremser Hochmoor ca. 2,1 km, Kunstmuseum Waldviertel ca. 4,4 km, Naturpark Blockheide ca. 11,5 km, Sole Flesen Bad ca. 11,3 km, einige Teiche ab ca. 2,9 km entfernt.

Ihre Möglichkeiten:

- Naturnahes, ruhiges Leben, der Stadt und ihrer Hitze entfliehen, ideal auch als Sommerrefugium

- der "Stadl/Stall" eignet sich perfekt zur Tierhaltung, als Werkstatt... oder landwirtschaftliche Nutzung (Widmung BA), die dahinter liegende Wiese wäre eine wunderbare Koppel - wo sich Tiere noch gut frei bewegen können.

- Nutzung als große Wohneinheit oder weiterhin als zwei getrennte Einheiten

- Mehrgenerationenwohnen, Wohnen mit Gästebereich, Wohnen und Arbeiten uvm.

- Vermietung einer Einheit

- Ausbau des Dachbodens und gegebenenfalls Umbau der Stadln (nach Prüfung und Genehmigung)

- Gestaltung von Garten, Hofbereich und Freiflächen nach eigenen Vorstellungen

Diese Liegenschaft bietet unzählige Möglichkeiten, sich ein ganz persönliches Refugium zu schaffen.

weitere Informationen:

- Grunderwerbssteuer: 3,5 % vom Kaufpreis = € 11.550, Vertragserrichtung: 1,1 - 1,5 € vom Kaufpreis = € 3.630 - € 4.950 + Barauslagen, Grundbucheintragung: 1,1 vom Kaufpreis = € 3.630, Maklerporvision: 3 % vom Kaufpreis = € 9.900 + 20 % USt = € 11.880

- Wirtschaftliches Naheverhältnis: NEIN

- **Weitere Unterlagen wie z.B. Grundbuchauszug, Energieausweis, Kaufangebot, Aufschlüsselung Nebenkosten in EUR etc. können separat angefragt werden.**

- **Hinweis:** Wir dürfen Sie auf die neuen EU-Verbraucherrichtlinien (VRUG/FAGG), welche mit 13.Juni 2014 rechtskräftig geworden sind, aufmerksam machen. Diese bedingen eine ausdrückliche, schriftlicheAufforderung von Ihrer Seite, dass Sie unsere Dienstleistungen in Anspruch nehmen möchten.

- **Betriebskosten 2025:** vierteljährlich Grundsteuer B: € 6,55, vierteljährlich Grundsteuer A: € 6,90, vierteljährlich Kanalbenutzungsgebühr: € 213,55, **Abfallwirtschaftsverband:** halbjährlich NÖ Seuchenvorsorgeabgabe: € 7,50**,** halbjährlich Abfallwirtschaftsgebühr (Restmüll- und Papiertonne): € 71,59**,** halbjährlich Abfallwirtschaftsabgabe: € 15,87

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <4.000m
Apotheke <4.000m
Klinik <10.000m

Kinder & Schulen
Schule <4.500m
Kindergarten <3.000m

Nahversorgung
Supermarkt <4.000m
Bäckerei <4.000m
Einkaufszentrum <10.000m

Sonstige
Bank <4.000m
Geldautomat <4.000m
Post <4.000m
Polizei <4.000m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap