Bauernhof- oder Reiterhofidylle direkt vor den Toren Wiens



Objektnummer: 7451

Eine Immobilie von Fischer, Hörnisch Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Bauernhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2282 Großhofen
Baujahr:	1880
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	95,31 m²
Nutzfläche:	455,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	2
Kaufpreis:	699.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

FHI - Real Estate

FHI Real Estate GmbH
Köstlergasse 6-8/2/20
1060 Wien

T +43 1 342 222 20
F +43 1 342 222 11

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

























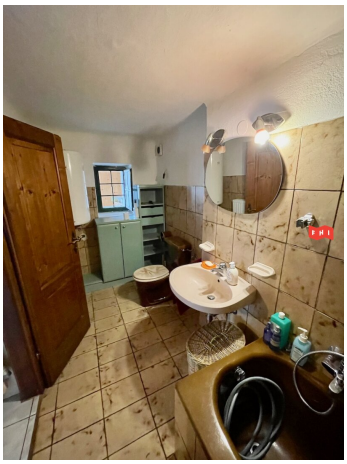



































FHI





Objektbeschreibung

7 Autominuten von der Wiener Stadtgrenze entfernt - abseits von der Hektik unseres Alltags - gelangt dieses charmante Bauernhaus mit ca. 95,32 m² Wohnfläche, idyllischem Innenhof und ca. 175m² Nebengebäuden, Stallungen, sowie ca. 228m² Reithalle/Scheune auf insgesamt ca. 2.251m² Grundstücksfläche zum Verkauf.

Das Wohnhaus wurde ca. 1880 erbaut und in den 1980er u. 1990er Jahren mit viel Liebe und Umsicht generalsaniert, und in den heutigen Zustand gebracht.

Bei der ca. 2.251m² Grundstücksfläche bestehend aus 82 m² Vorgarten-Grünland Ortsgebiet, 2 Grundstücken (1.496m² u. 673m²) handelt es sich um Bauland Agrargebiet I-II, Bauklasse 1-7m, 30% Bebauungsdichte - der Gebäudebestand könnte mindestens noch um ein Ein- bzw. Zweifamilienhaus erweitert werden.

Bei Bedarf wäre der Erwerb der Flächen ca. 1.999m² Grünland Land-Forstwirtschaft, sowie ca. 830m² Grünland-Landforstwirtschaft mit etwa 20 Obstbäumen gleich anschließend zum Grundstück für € 59.000,-- möglich.

Raumaufteilung

Wohnhaus ca. 95,31m²: Ziegelmassiv auf Fundament mit Ziegeldach, bestehend aus Vorraum, ca. 41,86m² Wohnzimmer mit Schwedenofen, Schlafzimmer mit direkt begehbaren Bad u. WC, Arbeits- bzw. Schlafzimmer, Küche möbliert, Fliesenbad mit Wanne, Waschmaschinenanschluss u. WC.

Nebengebäude/Stallungen ca. 175m²: Ziegelmassiv bestehend aus 9 Pferdeboxen, Sattelkammer, Stüberl, Bad u. WC, Empfangsraum mit Fliesen u. Holzdecke - beheizbar ca. 19,5m², Werkstatt ca. 32m², sowie ein Lagerraum

überdachte Einfahrt mit Holztreppe zum Dachboden ca. 16,91m², Reithalle/Scheune ca. 228m², Dachboden, Flugdach ca. 77m², Miststätte (betoniert)

Ausstattung

Fliesen- u. Spannteppichböden, Gasetagenheizung, Schwedenofen, Brunnen, betonierte Hofeinfahrt, großzügiger Innenhof mit Walnussbaum, großzügiger Garten, Bauland Agrargebiet I-II ca. 673m² ohne Altbestand - Bau eines Ein- bzw. Zweifamilienhaus möglich, 1.999m² Grünland Land-Forstwirtschaft (eventuelle Pferdekoppel), 830m² Grünland Land-Forstwirtschaft mit 20 Obstbäumen, Anschluss an Kanal-Wasser, Gas-Strom u. Telefon.

Infrastruktur

7 Minuten mit dem KFZ zur Wiener Stadtgrenze, Groß-Enzersdorf Marchfeldcenter ca. 10 Autominuten (Merkur, Hofer, Apotheke, Libro, ecet.), Stadtplatz Groß-Enzersdorf, Biohof Adamah in Glinzendiorf, U2 Station Aspern Nord ca. 14 Autominuten, in der Umgebung finden Sie mehrere Reitställe in der Umgebung.

Die Lage ist ruhig und bietet eine gute Verkehrsanbindung. Die nächste Bushaltestelle 540, Richtung Hausfeldstraße - Schlosshof, 551 Richtung Groß Enzersdorf - Gänserndorf ist nur wenige Gehminuten entfernt und bietet eine direkte Anbindung an den Bahnhof Raasdorf und Glinzendorf.

Mit der Bahn sind Sie in 20 Minuten in Wien Hauptbahnhof. Zudem bietet die Lage eine gute Anbindung an das Straßenverkehrsnetz.

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.

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 <1.500m
Apotheke <6.500m
Klinik <6.500m

Kinder & Schulen
Kindergarten <2.000m
Schule <1.500m

Universität <8.000m
Höhere Schule <9.500m

Nahversorgung
Supermarkt <1.500m
Bäckerei <7.000m
Einkaufszentrum <8.000m

Sonstige
Bank <1.500m
Geldautomat <1.500m
Post <6.500m
Polizei <6.500m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <2.500m
U-Bahn <9.000m
Straßenbahn <9.000m
Autobahnanschluss <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap