Trautmannsdorf - Seltene Gelegenheit: Ehemaliges Fuhrwerkerhaus mit Pferdestallungen, zahlreichen Nebengebäuden und beeindruckendem Entwicklungspotenzial



Objektnummer: 7815

Eine Immobilie von Freitag Immo - Kerstin Freitag

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Bauernhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2454 Trautmannsdorf an der Leitha
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	240,00 m²
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	901,00 m²
Keller:	30,00 m²
Kaufpreis:	399.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Kerstin Freitag

Freitag Immo - Kerstin Freitag
Bergäckerstraße 18
7092 Winden am See

T +43 699 11 74 49 14

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





















Objektbeschreibung

Dieses **teilsanierte ehemalige Fuhrwerkerhaus** vereint historischen Charme mit **außergewöhnlichem Entwicklungspotenzial** und eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für **Eigennutzer, Tierliebhaber, Investoren oder Anleger.**

Auf einem großzügigen, perfekt geschnittenen Grundstück mit einer Fläche von ca. 1.132 m² präsentiert sich die Liegenschaft in ruhiger und sonniger Lage und wartet darauf, wieder zu neuem Leben erweckt zu werden.

Bereits durchgeführte Sanierungsmaßnahmen schaffen eine solide Grundlage für die weitere Gestaltung.

Das **Dach** wurde im Jahr 2016 **erneuert**, die Beheizung erfolgt über eine **neuwertige Gaszentralheizung** mit moderner Gastherme, zudem wurde ein **neuer Rauchfang** errichtet. Auch die **Elektroleitungen** wurden bereits **erneuert**. Die Kunststofffenster mit 2-fach-Verglasung und Außenrollläden sorgen für zeitgemäßen Wohnkomfort. Die derzeitige Wohnfläche umfasst einen Eingangsbereich, ein neuwertiges Badezimmer mit Wanne, Dusche und WC, einen gemütlichen Wohn- und Essbereich sowie ein Schlafzimmer. Mit wenigen baulichen Maßnahmen kann die bestehende Wohnfläche erweitert und an individuelle Bedürfnisse angepasst werden.

Ein besonderes Highlight stellen die **zahlreichen Nebengebäude** dar, die teilweise bereits gewerblich genutzt wurden und vielseitige Verwendungsmöglichkeiten bieten. Die gesamte Nutzfläche beläuft sich auf rund 240 m² und eröffnet Raum für Hobby, Handwerk, Lagerung oder Tierhaltung. Aufgrund der *Widmung „Bauland – Agrar“* eignet sich die Liegenschaft insbesondere für Tierliebhaber. **Die Haltung von Pferden ist zulässig, entsprechende Stallungen für derzeit drei Pferde sind bereits vorhanden**. Ein hauseigener Brunnen ermöglicht zudem eine kostengünstige Gartenbewässerung.

Der sonnige Garten bietet ausreichend Platz für Erholung, Freizeit und Tierhaltung und unterstreicht den naturnahen Charakter dieser besonderen Liegenschaft. Ein Teilkeller ergänzt das vorhandene Raumangebot.

Auch aus wirtschaftlicher Sicht eröffnet das Objekt interessante Perspektiven. Laut Teilbebauungsplan ist eine Bebauung mit bis zu vier Wohneinheiten möglich, die Bebauungsdichte beträgt 70 %. Dadurch bietet die Liegenschaft nicht nur für Eigennutzer, sondern auch für Investoren und Projektentwickler attraktive Entwicklungsmöglichkeiten.

Eine seltene Gelegenheit für all jene, die das Besondere suchen: Ein Anwesen mit Geschichte, viel Charme und nahezu einzigartigen Gestaltungsmöglichkeiten. Ob als großzügiges Zuhause mit Tierhaltung, als Kombination aus Wohnen und Arbeiten oder als interessantes Entwicklungsprojekt – hier finden kreative Ideen den passenden Rahmen. Mit seinen

vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten, dem großzügigen Grundstück und dem erheblichen Ausbau- und Entwicklungspotenzial bietet dieses ehemalige Fuhrwerkerhaus die ideale Grundlage, um individuelle Wohnträume oder zukunftsweisende Projekte zu verwirklichen.

Sie sind neugierig geworden und möchten sich gerne selbst von dieser Rariät überzeugen?

Dann zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen gemeinsamen Termin vor Ort.

Ich freue mich auf Ihren Anruf!

Kerstin Freitag, akad. IM

Sachverständige

konz. Immobilienmakler

0699 11 74 49 14

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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <4.500m
Apotheke <5.000m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <4.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <6.000m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <4.000m
Polizei <6.000m

Verkehr
Bus <1.000m
Autobahnanschluss <7.000m
Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap