

**"Wochenend- oder Hauptwohnsitz - wie`s gefällt"**



Küche

**Objektnummer: 1626\_26581**

**Eine Immobilie von RE/MAX Donau-City Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2061 Hadres
<b>Baujahr:</b>	ca. 1920
<b>Wohnfläche:</b>	90,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>G</b> 359,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>G</b> 4,80
<b>Kaufpreis:</b>	120.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



**akad.IM Franz Zöchmeister**

RE/MAX Dynamic  
Landstraße 1/1  
2000 Stockerau

H +43 699 101 132 84

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





# Objektbeschreibung

## "Wochenend- oder Hauptwohnsitz, wie`s gefällt"

"Platz genug für Mensch, Tier und Arbeit"

Das ehemalige Bauernhaus mit ca. 90m<sup>2</sup> Wohnfläche steht in der idyllischen Gemeinde Hadres im Herzen des Pulkautals, einer Region, die für ihren Weinbau und ihre sanfte Hügellandschaft bekannt ist.

Das Haus liegt nur ca. eine Stunde von Wien und etwa ca. 20 Minuten von Hollabrunn entfernt. Die Umgebung lädt zu Wanderungen, Radtouren und Erholung in der Natur ein.

Ihr neues Zuhause bietet 4 Zimmer, eine Küche, ein Badezimmer, ein WC und eine große Speisekammer.

Das Haus wird derzeit von einer Familie mit 4 Kindern bewohnt und da die Kinder älter werden, wird es leider zu klein.

Die Heizung erfolgt zentral über einen ca. 5 Jahre alten Holzofen (HWB 359,60 kWh/m<sup>2</sup>), der an kalten Tagen und im Winter für wohlige Wärme sorgt.

Ein paar Fenster wurden auf Kunststofffenster mit 3-fach Verglasung ausgetauscht. Das Dach wurde vor ein paar Jahren von einem Dachdecker übergeben.

Das Gesamtgrundstück erstreckt sich über ca. 1097m<sup>2</sup> und umfasst neben dem Wohnhaus auch Nebengebäude, die in die Jahre gekommen sind. Diese Fläche bietet viel Potential für kreative Gestaltung, wie etwa eine Werkstatt, eine Sommerküche, ein Lager, ein Pool, Hobbyräume u. v. m.

Diese Liegenschaft eignet sich ideal für handwerklich Begabte oder kreative Köpfe, die sich Ihren Traum vom Leben auf dem Land verwirklichen möchten.

Haben Sie Interesse die Liegenschaft zu besichtigen? Wir freuen uns, wenn Sie uns kontaktieren und wir Sie durch das einzigartige Haus führen dürfen.

**Richtpreis € 120.000,--\*)**

Finanzierungsvorschlag: Eigenmittel ca. € 24.000,--/monatlich € 480,--

**\*)Bei diesem Preis handelt es sich um einen Richtpreis, der sich sowohl nach unten als auch nach oben verändern kann. Vorbehaltlich Annahme durch den Abgeber!**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig!Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf: 359.6 kWh/(m<sup>2</sup>a)  
Klasse Heizwärmebedarf: G  
Energieeffizienzklasse: 4.8

Klasse G  
Faktor Gesamtenergieeffizienz: