

# **Bauernhaus im Weinviertel sofort zum Einziehen!**



Vorderansicht

**Objektnummer: 0001010287**

**Eine Immobilie von Raiffeisen Immobilien Vermittlung**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Bauernhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2191 Schrick
<b>Baujahr:</b>	1977
<b>Wohnfläche:</b>	119,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	1.568,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	G 531,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	G 6,41
<b>Kaufpreis:</b>	299.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	180,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises plus 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



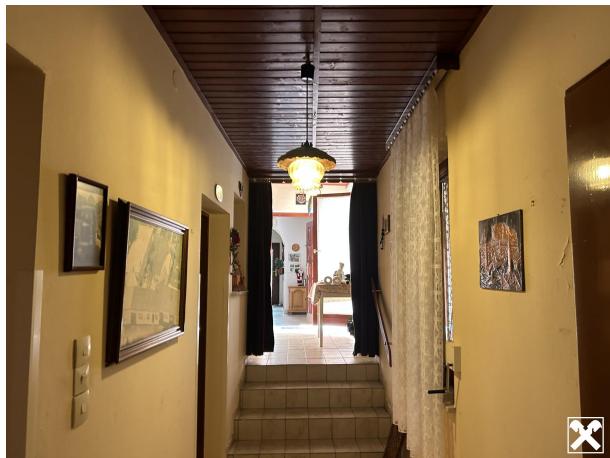
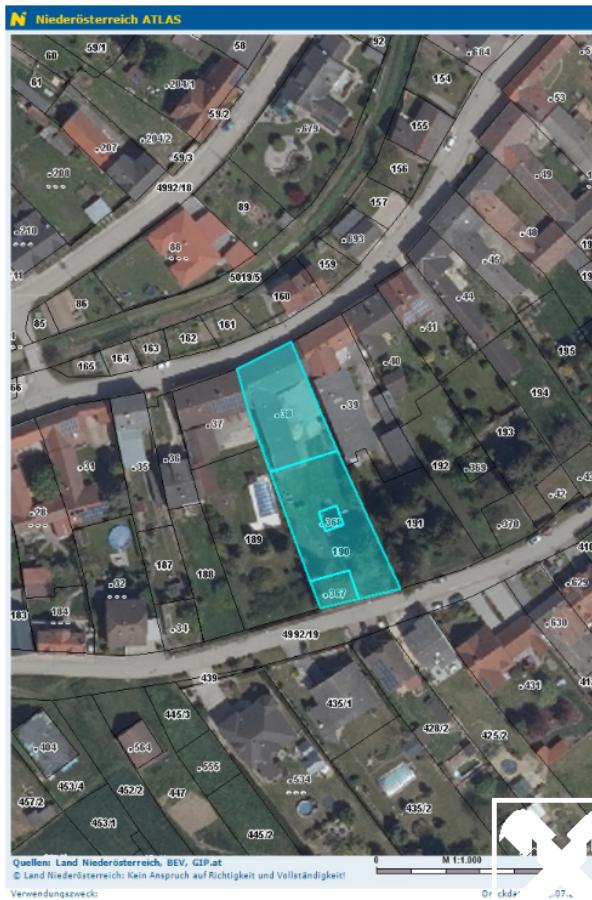
**Andreas Zach**

Raiffeisen Immobilien Vermittlung Ges.m.b.H  
Friedrich-Wilhelm-Raiffeisen-Platz 1  
1020 Wien

T 436646051751780

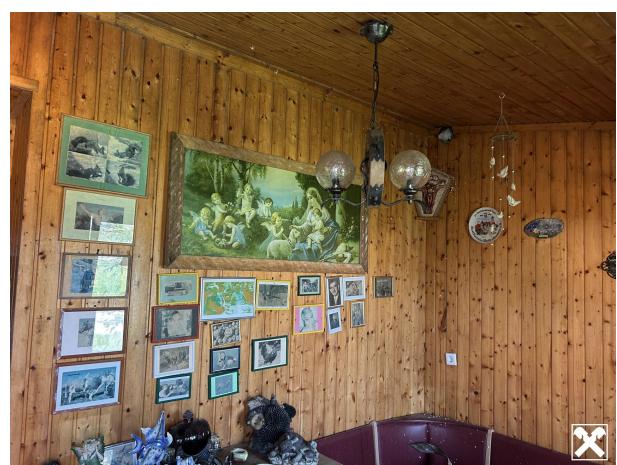
Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

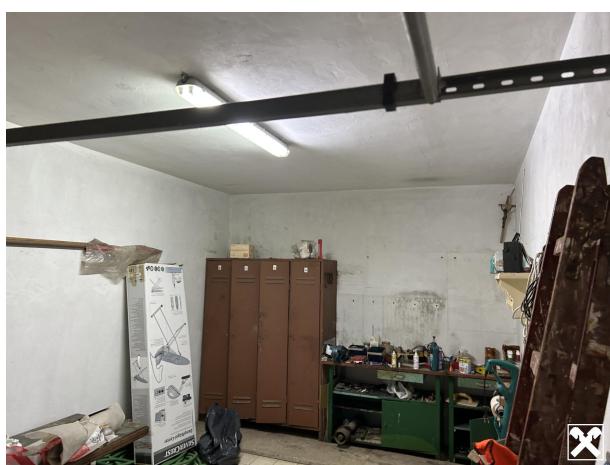
stermin zur

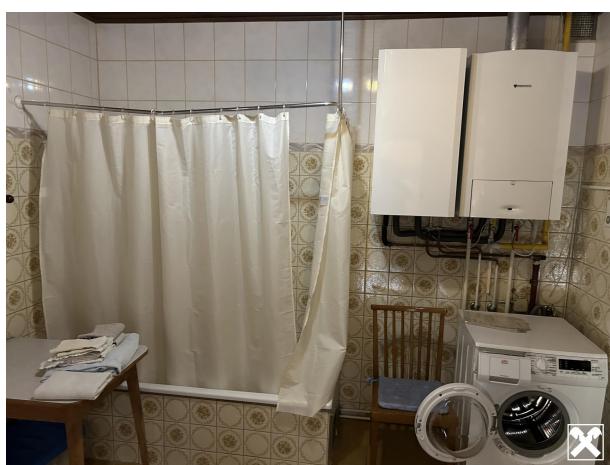










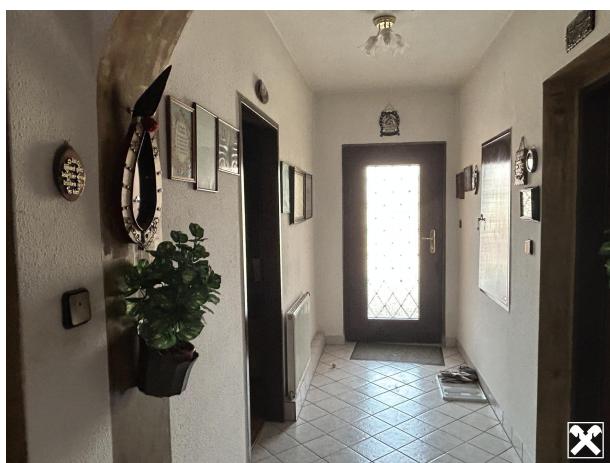












# Objektbeschreibung

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt ein großzügiges Wohnhaus mit beeindruckendem Gartengrundstück in ruhiger Lage im schönen **Weinviertel**. Die Immobilie bietet viel Platz zum Leben, Arbeiten und Entspannen – ideal für Familien, Ruhesuchende oder Investoren.

### Wohnen mit viel Platz – auch für zwei Einheiten

Die Wohnfläche von ca. **119 m<sup>2</sup>** verteilt sich auf einen durchdachten Grundriss mit:

- Vorräum
- 2 Zimmer
- Essküche mit Speis
- Großzügiges Wohnzimmer
- Badezimmer
- Separates WC
- Abstellraum
- Ein **zweiter Gebäudeteil** ergänzt das Wohnhaus um:
  - Ein weiteres Badezimmer
  - Hauswirtschaftsraum
  - Heizungsraum
  - Abstellraum
  - **Drei Garagen** – ideal für Fahrzeuge, Werkstatt oder Lagerfläche
- **Besonderer Vorteil:**

**Der zweite Gebäudeteil kann noch umgebaut** und als **eigenständige Wohneinheit** genutzt werden – ideal für Mehrgenerationenwohnen, Vermietung oder Homeoffice.

Hinweis: Für den rückwärtigen Zubau (Garagen) liegt eine **Baubewilligung** vor, die **Fertigstellungsmeldung** steht noch aus.

### Grundstück & Garten – mit zusätzlichem Potenzial

Das Grundstück umfasst ca. **1.568 m<sup>2</sup>** und bietet vielfältige Möglichkeiten zur Nutzung und Gestaltung. Der Garten kann als privater Rückzugsort dienen – auf Wunsch lässt sich hier ein **Swimmingpool**, ein **Gartenteich** oder eine **großzügige Terrasse** anlegen.

Im hinteren Bereich des Gartens befindet sich ein **kleiner Weinkeller** – ein Highlight für Weinliebhaber.

#### ? Zusätzliche Option:

Das Grundstück ist **auch von der Rückseite zugänglich** und könnte (vorbehaltlich behördlicher Genehmigungen) **geteilt und als eigenständiger Bauplatz** genutzt werden.

Der hintere Teil des Grundstücks befindet sich in **Hanglage**, was kreative architektonische Lösungen ermöglicht – z. B. Terrassenbauweise oder ein modernes Hanghaus.

#### Technik & Ausstattung

- Beheizung über **Gas-Therme**
- Kein Keller
- Baubewilligung für Zubau vorhanden
- Solide Bausubstanz mit Erweiterungspotenzial

#### Lage & Infrastruktur

Die Immobilie liegt im idyllischen **Weinviertel** mit hervorragender Anbindung an das regionale und städtische Verkehrsnetz:

- Direkter Anschluss an die A5 Nordautobahn – in nur ca. 20 Minuten erreichen Sie Wien
- S-Bahn-Anbindung über die Stationen Mistelbach oder Neubau (ca. 15 Min. Fahrzeit)
- Nahversorger, Gastronomiebetriebe und Handwerksunternehmen in unmittelbarer Nähe

#### Aktives Dorfleben & Freizeitangebote

Die Gemeinde bietet ein lebendiges Vereinsleben mit:

- Dorferneuerungsverein
- Freiwilliger Feuerwehr
- Musikverein
- Sportverein & Tennisclub
- Jugendgruppen
- Jagdgesellschaft
- Pferderanch und mehr

## Fazit

Diese Immobilie vereint ländliche Lebensqualität mit urbaner Nähe, viel Platz und Entwicklungspotenzial – sei es als großzügiges Familienheim, Mehrgenerationenlösung oder Investitionsobjekt mit zweiter Wohneinheit und möglichem Bauplatz.

Interesse geweckt?

Gerne stellen wir Ihnen weitere Unterlagen zur Verfügung oder vereinbaren einen persönlichen Besichtigungstermin.