

## **Neu adaptierter Vierkanter in Alleinlage**



Hof mit arrondiertem Grundstück

**Objektnummer: 2789\_997**

**Eine Immobilie von RE/MAX Immo-Service in Wieselburg**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Bauernhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3323 Neustadtl-Umgebung
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	679,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	305,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	18
<b>Bäder:</b>	4
<b>WC:</b>	4
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	8
<b>Heizwärmebedarf:</b>	132,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	3,00
<b>Kaufpreis:</b>	1.150.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	
3.00 %	

## Ihr Ansprechpartner



**Susanne Leonhartsberger**

RE/MAX Immo-Service in Wieselburg  
Hauptplatz 18  
3250 Wieselburg

H +43 664 883 89 727



RE/MAX



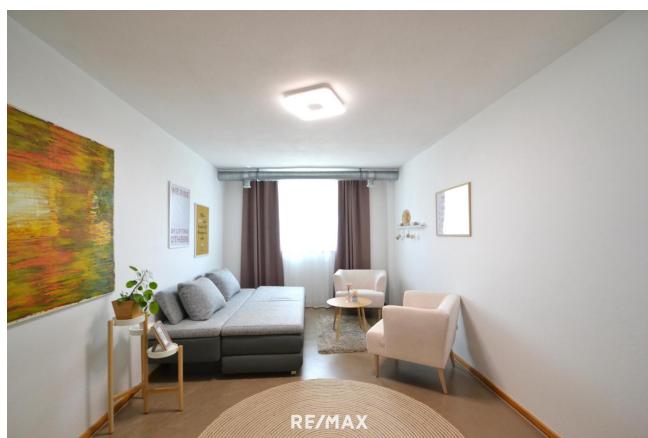








RE/MAX



RE/MAX



RE/MAX





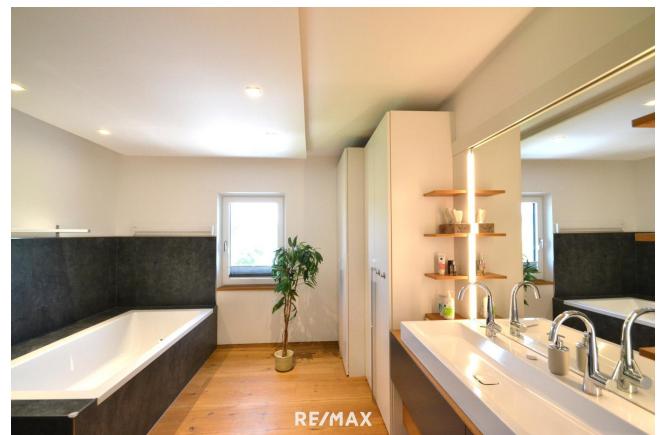
RE/MAX



RE/MAX



RE/MAX



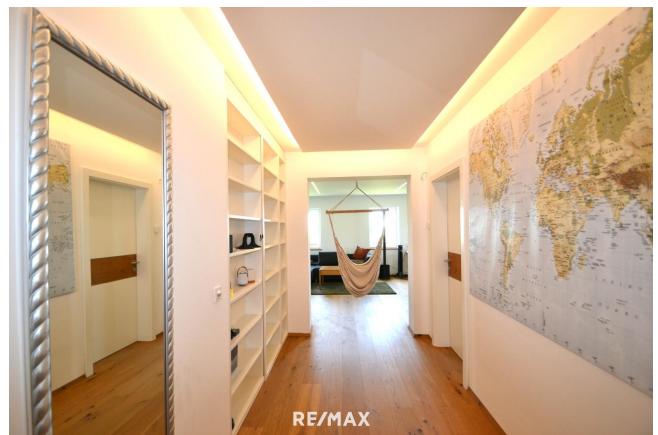




RE/MAX



RE/MAX



RE/MAX



RE/MAX



RE/MAX



RE/MAX



## Objektbeschreibung

- \* Neu adaptierter Vierkanter in Alleinlage, ca. 10 Fahrminuten zur Autobahn
- \* Gemeinde Neustadtl an der Donau, Bezirk Amstetten
- \* sonnige Grünruhelage, Nachbar in Sichtweite
- \* herrlicher Rundumblick bis zu den Alpen
- \* ebene Grundstücksfläche, ca. 13.517 m<sup>2</sup> - GEB (erhaltenswerte Bauten im GL) und Grünland/Forst
- \* Massivbau älteren Ursprungs, Umbau 1975 – Generalsanierung Wohnbereich 2005 – Umbau-Generalsanierung 2015 – Generalsanierung Wohneinheit OG 2018 – Umbau-Erneuerung ca. 2021
- \* alle Zwischendecken in Beton (keine Holztramdecken)
- \* Keller/Heizraum/Einstellräume ca. 112 m<sup>2</sup>
- \* eh. Firmenbereich ca. 270 m<sup>2</sup> - 2015 entkernt und neu: Internorm-3-Scheiben-Fenster, Fußbodenheizung - Betonkern aktiviert mit Micro-Topping, Dämmung, Lüftung (Um-/Neugestaltung als Seminar-Therapiebereich ca. 2021)
- \* weitere Ausbaufläche im Dachgeschoß oberhalb Firmenbereich, ca. 200 m<sup>2</sup>
- \* Wohnnutzfläche Erdgeschoß ca. 189 m<sup>2</sup> (Stil ca. BJ 2005)
- \* Wohnfläche Obergeschoß ca. 89 m<sup>2</sup>
- \* Wohneinheit Obergeschoß BJ ca. 2018, ca. 131 m<sup>2</sup> - hoher Standard – Fußboden-Wandheizung, mit Hof-Terrasse
- \* gesamt 3 Küchen, 4 Bäder/WC's, ca. 18 Zimmer
- \* Dach mit Rhombuseternit-Deckung, Dachstuhl revitalisiert, oberste Decke gedämmt
- \* nachhaltiges System für Heizung/Warmwasser BJ 2015: ca. 35 m<sup>2</sup> Solarpaneelle, Fröling-Kessel für Stückgut oder automatisiert mit Pellets, 2 Speicher à 1.500 l – großteils mit Fußbodenheizung
- \* zusätzlich Wandheizung und moderner Kaminofen in der Wohneinheit im Obergeschoß
- \* günstige Betriebskosten durch Eigenbrunnen BJ 2016 (55 m tief) und biologische Gemeinschaftskläranlage BJ 2009 mit nur einem Nachbar
- \* insgesamt sehr gepflegter Gesamtzustand
- \* Nebengebäude/Stall, für Pferdehaltung adaptiert (heizbare Tränken, tierfreundlicher Boden)
- \* Stallbestand inkl. Zubau aus BJ 2015 – ca. 193 m<sup>2</sup>
- \* durchdachtes Entwässerungssystem
- \* gedeckter Sitzplatz für Outdoor-Küche mit Strom/Wasseranschluss an der Westseite – Sonne bis zum Abend
- \* im Bereich der Gebäude Stabgitterzaun-Einfriedung mit E-Tor, Höhe für Hundehaltung gewählt
- \* ca. 8 Außenstellplätze, 2 - 3 Innenstellplätze
- \* Anschlüsse öffentlich: Netz NÖ-Strom, Glasfaser
- \* Infrastruktur in Neustadtl: Nahversorger, Arzt, Volks-/Mittelschule, Kindergarten, Gastronomie, viele Gewerbe des täglichen Bedarfs
- \* ca. 10 Fahrminuten zur A1-Auffahrt Amstetten – Ost oder West, Entfernung Linz ca. 70 km
- \* zeitnah verfügbar

Angebotspreis € 1.150.000,-

Beim angegebenen Preis handelt es sich um einen Richtpreis.

Aufgrund der Nachfrage kann es auch dazu kommen, dass der tatsächliche Kaufpreis über oder unter dem Angebotspreis liegt.

Die Zustimmung erfolgt ausschließlich vom Abgeber, durch Gegenzeichnung des gestellten Angebotes.

Dieses Angebot ist unverbindlich, freibleibend, Zwischenverwertung vorbehalten.

Alle unsere Objekte finden Sie unter [remax.at!](http://remax.at)

Sie überlegen Ihre Immobilie zu verkaufen?

Jetzt kostenlosen Beratungstermin vereinbaren!

Tel. 07416 / 52 939 Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf: 132.8 kWh/(m<sup>2</sup>a)

Faktor Gesamtene3.0

rgieeffizienz: