

**Preisreduktion!! Charmantes Bauernhaus mit  
Ausbaupotenzial in ruhiger Lage**



Wohnzimmer

**Objektnummer: 1658\_3540**

**Eine Immobilie von RE/MAX Best in Mistelbach**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2182 Palterndorf
<b>Baujahr:</b>	ca. 1955
<b>Wohnfläche:</b>	85,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	110,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>G</b> 487,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>G</b> 4,73
<b>Kaufpreis:</b>	149.000,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Verhandlungsbasis

### Provisionsangabe:

3.00 %

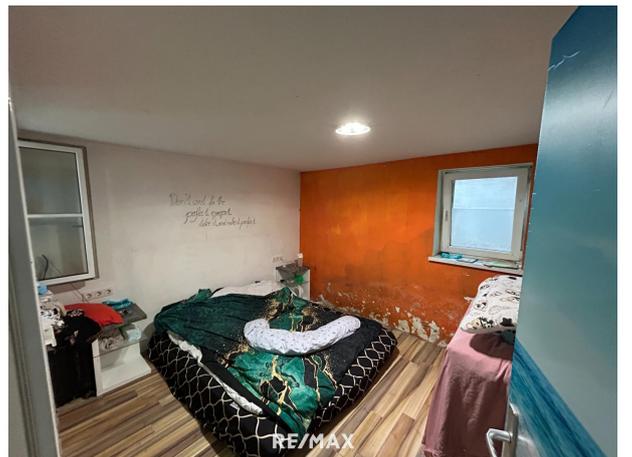
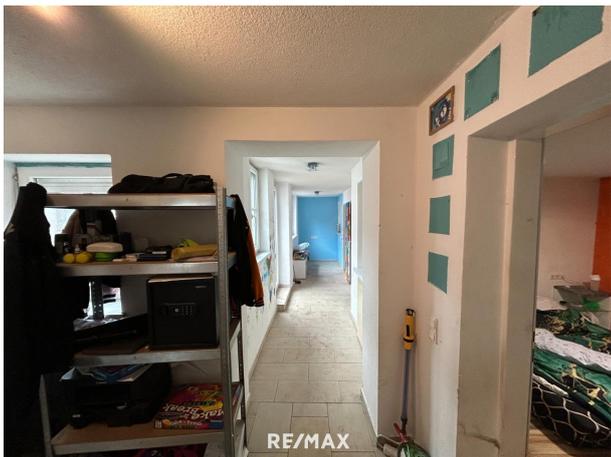
## Ihr Ansprechpartner

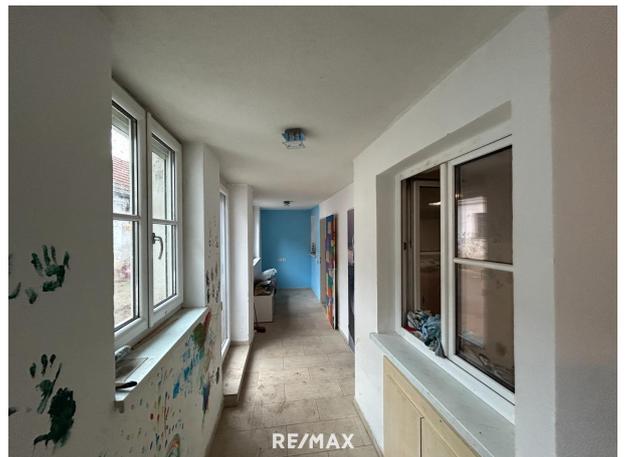


**Erik Korczynski**

RE/MAX Best in Mistelbach  
Bahnstraße 2a













## Objektbeschreibung

Palterndorf • Baujahr 1955 • L-Form • 85 m<sup>2</sup> Wohnfläche • 320 m<sup>2</sup> Grund • ausbaufähig

Dieses gepflegte Bauernhaus im traditionellen L-Stil befindet sich in ruhiger Lage von Palterndorf im schönen Weinviertel. Das Objekt vereint ländlichen Charme mit bereits durchgeführten Modernisierungen und bietet gleichzeitig ausgezeichnetes Potenzial zur Erweiterung – ideal für Paare, Familien oder Handwerker mit Gestaltungsfreude.

### Fakten zum Objekt

Wohnfläche: ca. 85 m<sup>2</sup>

Nebengebäude / Schuppen: ca. 25 m<sup>2</sup> (ausbaufähig)

Grundfläche: ca. 320 m<sup>2</sup>

L-förmige Hofanordnung – geschützter Innenhof

3 Ofenanschlüsse vorhanden

Elektrisches Garagentor

SAT-Anschluss

Vorgarten und Obstbäume inkl.

### Wichtige Sanierungen & Erneuerungen

Jahr Erneuerung

2015 Neue Elektrik inkl. EVN-Zähler

2015 Neue Fenster

2015 Neue Gasanschlüsse & Gastherme (Vaillant)

2015 Neue Fassade

2015 Fußbodenheizung (außer Küche & Wohnzimmer)

2015 Regenrinne neu verlegt (unter Putz im Boden)

2022 Neues Flugdach (Dachspitze) inkl. Abdichtung

2023 Küchengeräte erneuert

2024 Wasseranschluss neu von der Gemeinde

### Raumaufteilung

Vorraum

Wohnzimmer (mit Thermostat, steuerbar per Handy-App)

Küche (inkl. moderner Geräte, 2023 erneuert – außer Kühlschrank)

2 Schlafzimmer

Badezimmer

Technik-/Durchgangsraum

Garage

Schuppen (ca. 25 m<sup>2</sup>)

## Ausbaupotenzial

Am Ende des Durchgangszimmers befindet sich eine Ytongwand, die durchbrochen werden kann. Dadurch lässt sich der Schuppen direkt mit dem Wohnbereich verbinden – ideal für:

zusätzliches Schlafzimmer  
Hobbyraum oder Büro  
Werkstatt oder Atelier  
kleine Einliegerwohnung

## Heizung & Energie

Neue Vaillant Gastherme  
Fußbodenheizung (außer Küche & Wohnzimmer)  
3 Ofenanschlüsse für Kamin-/Ofenbetrieb möglich  
Durchlauferhitzer (5 l) unter Küchenspüle

## Grundstück & Außenbereich

Innenhof mit Gestaltungsmöglichkeiten  
Vorgarten zur Straße gehört dazu  
Obstbäume auf dem Grundstück  
Platz für Terrasse, Hochbeete oder Spielbereich

## Lage & Infrastruktur

Palterndorf bietet eine gute Infrastruktur und hohe Lebensqualität im Grünen:  
Kindergarten & Volksschule: ca. 800 m  
ADEG mit Poststelle im Ort  
Tankstelle & Friseur im Ort  
Gasthof mit Lieferservice  
Arzt mit Hausapotheke in Hohenau (Hausbesuche möglich)  
Weitere Einkaufsmöglichkeiten in Zistersdorf  
Sehr ruhige Lage mit hilfsbereiter Nachbarschaft – ideal für Familien oder Ruhesuchende.  
Feuerwehr ganz in der Nähe

Dieses Bauernhaus verbindet solide Substanz, laufend durchgeführte Modernisierungen und viel Potenzial zur Erweiterung. Der geschützte Innenhof, die L-Form und die Möglichkeit, zusätzlichen Wohnraum zu schaffen, machen dieses Objekt zu einer attraktiven Alternative zu einer Wohnung oder einem Neubau – und das zu einem leistbaren Preis.

Hinweis zur Dokumentation:

Für das Gebäude sind keine ursprünglichen Baupläne oder Bestandsunterlagen mehr vorhanden, da vor einigen Jahren ein Brand am Gemeindeamt sämtliche Altakten vernichtet hat. Das Objekt ist jedoch bestands- und nutzungsgerecht errichtet und sämtliche Anschlüsse wie EVN-Strom, Wasser, Gas und Kanal sind ordnungsgemäß vorhanden.

Betriebskosten:

GVU: ca € 288,30 / Jahr

Gemeinde Hausbrunn (Kanal, Seuchenvorsorge): ca € 267,32 / Jahr

Wasserbezugsgebühr + Bereitstellungsgebühr: ca € XXX / Jahr

gesamt: ca € XXX/ Jahr bzw. ca € XXX / Monat

Richtpreis € 165.000,--

\*) 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!

WIR SENDEN IHNEN GERNE AUF ANFRAGE WEITERE INFORMATIONEN, FOTOS UND PLÄNE!

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Anschrift und Angaben zur Person (Vor- und Nachname, Telefonnummer, E-Mail) bearbeiten können.

Bitte beachten Sie weiters, dass wir Ihnen seit 13.06.2014 aufgrund einer neuen EU-Richtlinie Unterlagen und Adressangaben zu diesem Objekt erst übermitteln können, wenn Sie bestätigen, dass Sie unser sofortiges Tätigwerden wünschen und über Ihre Rücktrittsrechte aufgeklärt wurden. Sie bekommen nach Ihrer Anfrage ein E-Mail, in welchem Sie nach Anklicken des enthaltenen Links darüber aufgeklärt werden und diese Punkte bestätigen müssen. Danach erhalten Sie automatisch das Exposé zum Download. Diese Bestätigung müssen wir AUSNAHMSLOS einholen. Wir danken für Ihr Verständnis!

Besichtigungen sind mit dem jeweils zuständigen Betreuer möglich.

Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der abgeschlossene Kaufvertrag. § 15 der Maklerverordnung gilt als vereinbart.

Wir weisen darauf hin, dass wir als Einzel- bzw. Doppelmakler tätig sind, sowie ein wirtschaftliches und/oder familiäres Naheverhältnis zum Abgeber bestehen kann.

gemäß  
gesetzlichem  
Erfordernis:  
Hei48

zw 7.0  
är kW  
me h/  
be m<sup>2</sup>  
dara)  
f:  
KlaG  
ss  
e  
Hei  
zw  
är  
me  
be  
dar  
f:  
Fa 4.7  
kto 3  
r G  
es  
am  
ten  
erg  
iee  
ffizi  
en  
z:  
KlaG  
ss  
e F  
akt  
or  
Ge  
sa  
mt  
en  
erg  
iee  
ffizi  
en  
z: