

**"viel Grund und viel Arbeit"**



EFH 3483 Wagram

**Objektnummer: 1626\_27970**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Bauernhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3483 Wagram am Wagram
<b>Baujahr:</b>	ca. 1920
<b>Wohnfläche:</b>	100,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	350,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Kaufpreis:</b>	178.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner

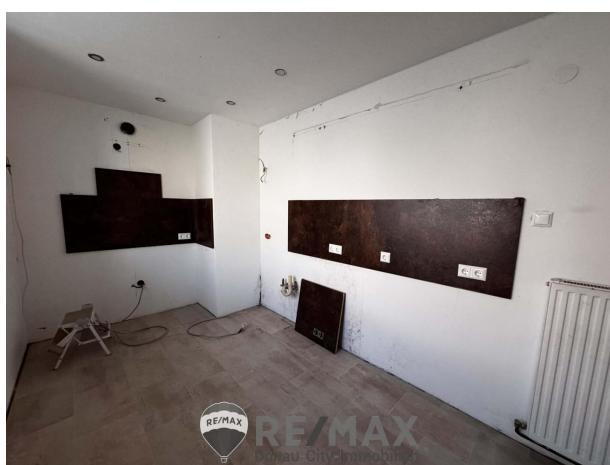


**akad.IM Franz Zöchmeister**

RE/MAX Dynamic  
Landstraße 1/1  
2000 Stockerau

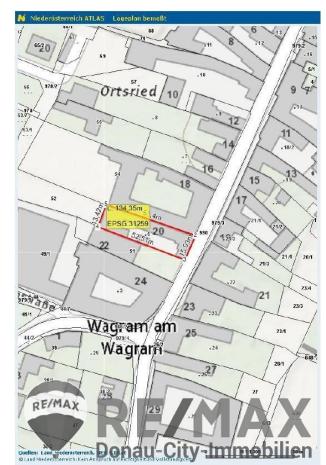
H +43 699 10 209 313

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











Plan folgt  
in Kürze...

Wir bitten um Ihr Verständnis!



**RE/MAX**  
Donau-City-Immobilien

**RE/MAX®**  
**DCI** >  
Donau-City-Immobilien

# Objektbeschreibung

## "charmantes Bauernhaus mit Innenhof"

Zum Verkauf steht ein charmantes, traditionelles Bauernhaus mit Innenhof in der beliebten Weinbaugemeinde Feuersbrunn, unweit des Kulturzentrums Schloss Grafenegg. Das Anwesen bietet ein großzügiges Grundstück mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Handwerker, kreative Köpfe oder Familien, die das Landleben mit guter Verkehrsanbindung an Wien verbinden möchten.

Das Bauernhaus verfügt über eine Wohnfläche von ca. 100 m<sup>2</sup> sowie zahlreiche Nebengebäude, Stallungen, eine Scheune und Schuppen mit weiteren ca. 300 m<sup>2</sup> Nutzfläche. Der Innenhof verleiht dem Objekt einen besonderen, traditionellen Charme und bietet Raum für individuelle Gestaltungsideen.

### Zustand und Ausstattung

Das Gebäude befindet sich in stark renovierungsbedürftigem Zustand.

Einige wichtige Arbeiten wurden bereits durchgeführt:

Dach wurde saniert

Fenster wurden ausgetauscht

Innenrenovierungsarbeiten wurden begonnen, aber aus privaten Gründen nicht abgeschlossen

Das Objekt bietet somit eine solide Basis für eine umfassende Sanierung – alternativ kann das große Grundstück auch für einen Neubau genutzt werden.

Das ca. 1.600 m<sup>2</sup> große Grundstück liegt in ruhiger, sonniger Lage in Feuersbrunn, einer der gefragtesten Gemeinden am Wagram.

Nur wenige Minuten zum Schloss Grafenegg mit seinem vielfältigen Kulturangebot

Gute Verkehrsanbindung nach Krems, Tulln und Wien

Nahversorgung, Schule und Kindergarten im Ort

Umgeben von Weingärten und sanfter Hügellandschaft

### Besonderheiten

Großes, vielseitig nutzbares Grundstück

Innenhof mit traditionellem Charakter

Ausbau- oder Neubaupotenzial

Ideal für handwerklich geschickte Paare oder Familien

Attraktive Lage in der Weinregion Wagram

### Fazit

Dieses alte Bauernhaus bietet eine seltene Gelegenheit, ein Stück ländliche Geschichte zu neuem Leben zu erwecken. Ob als liebevoll renoviertes Landhaus, modernes Zuhause im alten Gemäuer oder als Baugrund für einen Neubeginn – hier können Sie Ihre Ideen

verwirklichen.

**Der Preis NUR € 178.000,--**

Finanzierungsvorschlag: Eigenmittel ca. € 35.600,--/monatlich € 712,--

**\*)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!