

**Bungalow am Waldesrand, Alleinlage, Naturparadies:  
Modern saniertes Haus auf Baurechtsgrund, Tierhaltung  
möglich!**



Haus Annastift Eingangsbereich

**Objektnummer: 3817\_61**

**Eine Immobilie von Immobilien-Melk**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Annastift 6
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3375 Krummnußbaum
Baujahr:	ca. 1950
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	149,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	4
Kaufpreis:	350.000,00 €
Provisionsangabe:	

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



### Monika Büchsenmeister-Wahringer

I & V Murth GmbH Immobilien-Melk  
Monika Büchsenmeister-Wahringer  
Büro Melk J. Prandtauer-Str. 8  
3390 Melk

T +0664/8368722

H +06649144113



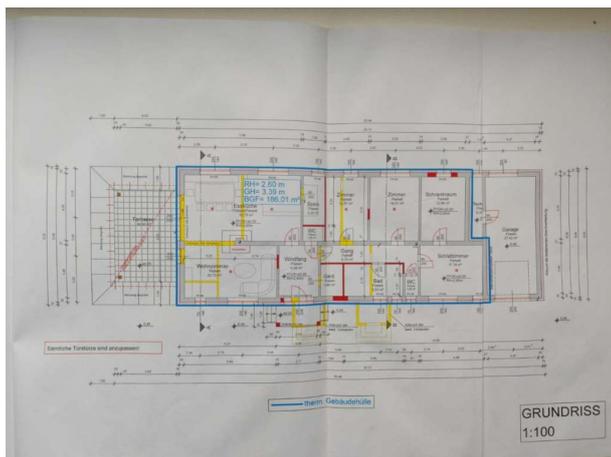
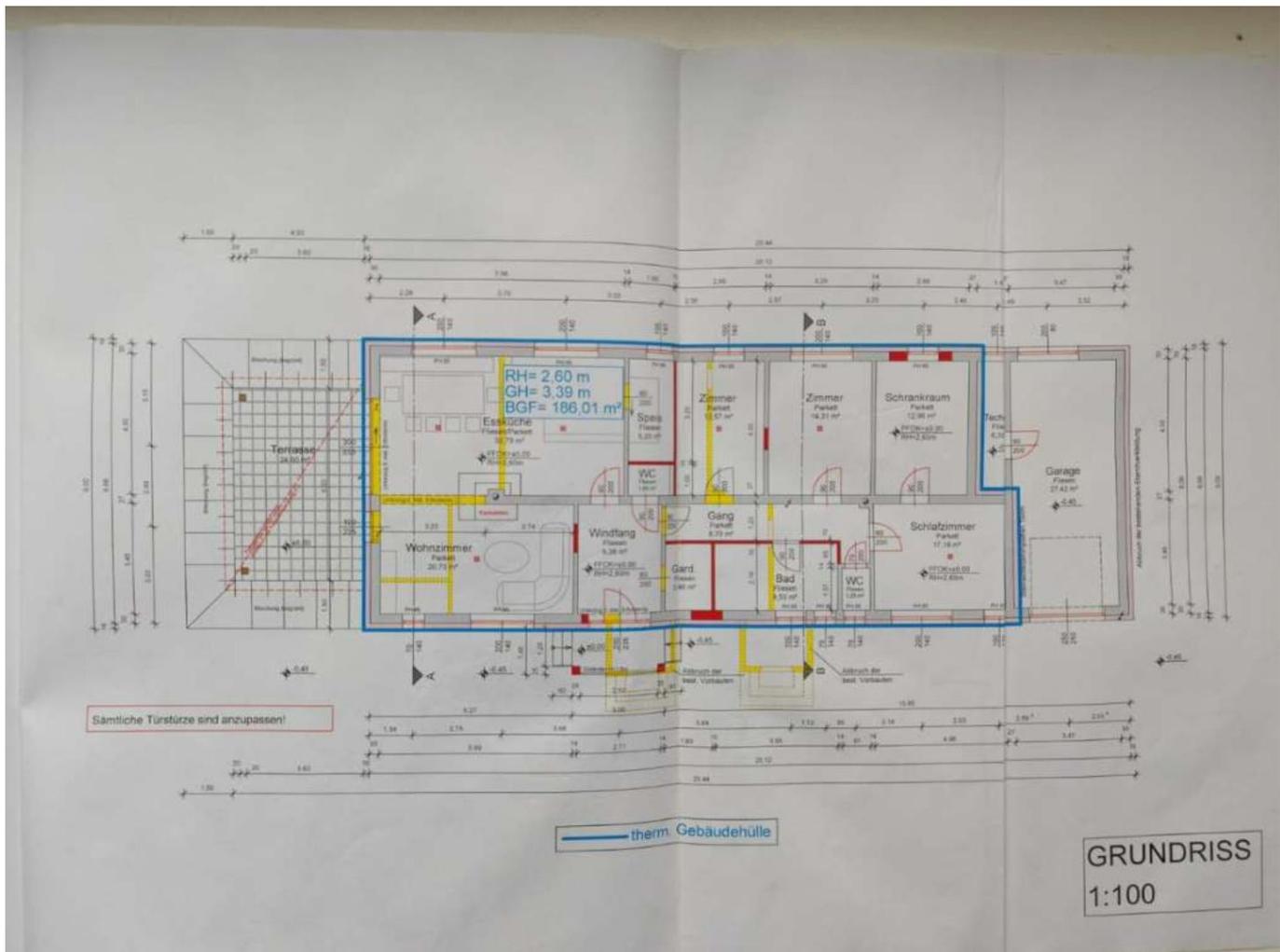












## Objektbeschreibung

Einzigartige Gelegenheit: Neu renoviertes Haus auf Baurechtsgrund, Natur pur, Alleinlage direkt am Waldesrand! Hier verwirklichen Sie Ihren Traum von eigenen Tieren, Selbstversorgung mit Obst und Gemüse, alles bio! Das Haus ist ebenerdig mit ca. 149 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit Wohnküche/Wohnbereich, 4 Zimmer, Bad, WC, Speis. Es wurde 2017 generalsaniert: sämtliche Installationen, Heizung, Fenster, Böden, Türen, Bad und WC, Dach, Fassade mit Wärmedämmung sind neu. Zentralheizung mit Wärmepumpe, Fußbodenheizung. Eine Garage befindet sich ans Wohnhaus angebaut. Das Haus wird im Eigentum erworben. Es steht auf einem Baurechtsgrund der Österreichischen Bundesforste, der Vertrag läuft bis 2062. 15 Jahre davor wird die weitere Vorgangsweise ab 2063 mit den ÖBF abgeklärt: Verlängerung, Kauf, Rückgabe, Räumung, ... Im Baurechtsvertrag sind ca. 1623 m<sup>2</sup> enthalten, mit der Nutzung für das Haus, sowie für ein weiteres Haus, das zur Zeit für Gäste genutzt wird, und als Hühner- und Hasenstall, Lager, Werkstatt mit Montagegrube, Garage. Anbauflächen, Garten, Hochbeete, Spielplatz, Grillplatz, ... vorhanden. Die Nutzung erfolgt über einen Pachtvertrag über ca. 3100 m<sup>2</sup>. Für Pacht und Baurecht sind derzeit € 340,- pro Monat fällig. Nutzen Sie den Baurechts-Vorteil: Keine Einmalkosten für das Grundstück! Rechtliche Informationen zum Baurecht finden Sie z.B. auf <https://wien.arbeiterkammer.at/baurecht> Als Option können weitere ca. 42.000 m<sup>2</sup> dazu gepachtet werden, als Weide mit Ställen und Unterständen, für Pferde, Esel, Rinder, Schweine, Schafe, Ziegen, Hasen, Hühner, ... Perfekt auch für Hundehaltung, da alles eingezäunt! Pacht dafür € 180,-/Jahr!Angaben gemäß

gesetzlichem

Erfordernis:

Heizw61.21  
ärme kWh/(  
bedar m<sup>2</sup>a)

f:

Klass C

e Hei

zwär

mebe

darf:

Fakto 0.9

r Ges

amte

nergi

eeffizi

enz:

Klass B

e Fak

tor G

esamt

energ

ieeffiz  
ienz: