EINZIGARTIGER LANDSITZ IN GUTEM ZUSTAND MIT GÄSTEHAUS, SAAL SOWIE HALLEN

Innenhof Obernalb

Objektnummer: 3814_201

Eine Immobilie von RE/MAX GOLD

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2070 Obernalb
Baujahr:	ca. 1938
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	243,00 m²
Nutzfläche:	509,90 m²
Zimmer:	7,50
Bäder:	2
WC:	2
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	G 424,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 3,58
Kaufpreis:	419.900,00 €

Infos zu Preis:

Verhandlungsbasis

Provisionsangabe:

3.00 %

Ihr Ansprechpartner

Jasmina Ibrahimbegovic

RE/MAX GOLD

Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt hier ein märchenhaftes Anwesen mit zwei separaten Wohneinheiten. Suchen Sie nach einer Rückzugsoase abseits des hektischen (städtischen) Alltages in der Sie sich wohlfühlen und das Leben genießen können? Diesen Traum können Sie sich mit diesem imposanten Anwesen, welches sich auf einem liebevoll gepflegten Grundstück befindet, erfüllen. Die schöne Gegend und die Lage bieten Ihnen Möglichkeiten sowohl zum Arbeiten als auch zur Erholung.

Angeboten wird diese große Liegenschaft gemeinsam mit Grundstück, einigen Nebengebäuden und einem Weinkeller. Das kleinere, ältere und ca. 65 m² große Gebäude, muss saniert werden um auf den heutigen Standard gebracht zu werden. Das größere, auf zwei Stockwerke verteilte, Objekt (welches von den Besitzern laufend genutzt und auch laufend erhalten wurde) befindet sich in einem baulich guten Zustand. Das letztere wurde somit laufend von seinem Eigentümer mit Sorgfalt ausgebaut, laufend revitalisiert und den zeitkonformen Anforderungen angepasst. Der Charme der rustikalen Elemente wurde sowohl im Garten als auch im Wohngebäude gekonnt mit heutiger Technik kombiniert und erhöht dadurch die Wohnqualität. Das großzügige Wohngebäude teilt sich auf 2 freundliche Wohntrakte, die mit einer Gesamtwohnfläche von gut 178 m² hier ausreichend Platz zum Wohnen und Arbeiten in einladender Atmosphäre bieten.

Das, von beiden Seiten zugängliche Grundstück, bietet eine ca. 1.379 m² große Fläche. Auf dem Grundstück befinden sich neben den zwei Wohnobjekten ebenfalls noch ein großer Saal, eine Garage, zwei Weinkeller mit Presshaus, sowie zwei Hallen und diverse Nebengebäude wie folgt:

ungefähre Angaben:
Kellerröhre 1: ca. 10,5 m²
Kellerröhre 2: ca. 27 m²
Saal: ca. 139,8 m²
Halle: ca. 65 m²
Halle: ca. 78,6 m²
Lager: ca. 74,8 m²
Einfahrt: ca. 49,4 m²
Garage: ca.14,8 m²

Nebengebäude: ca. 9,50 m²
Nebengebäude: ca. 29,30 m²
Nebengebäude: ca. 105,20 m²

Durch das Tor gelangt man in den gepflegt angelegten uneinsehbaren Innenhof von welchem aus dann auch alle Objekte separat zu begehen sind.

Zur Raumaufteilung des Neubau: Über den Vorraum gelangt man in das Badezimmer sowie Toilette, des Weiteren, befinden sich ein großes gartenseitiges Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse, ein Schlafzimmer und eine Küche sowie der Abgang zum Keller. Im Obergeschoss befinden sich dann vier weitere Schlafräume.

Dieses Objekt bietet aufgrund der Raumeinteilung und der Lage sowohl für private Wohnzwecke als auch für eine Vermietungsnutzung außerordentlich viel Potenzial. Ein absolut unvergleichbares Highlight, welches diese einzigartige Liegenschaft bietet, ist der uneinsehbare Innenhof, der liebevoll gepflegt wurde um ein preisgekröntes Ambiente zu erschaffen. Der gut platzierte Innenhof bietet ebenfalls vielfältige Möglichkeiten für diverse Nutzungsmöglichkeiten.

Obernalb ist eine Ortschaft bei Retz im Bezirk Hollabrunn. Im Ort findet man einen Kindergarten, Weingüter und zwei Bushaltestellen. In Retz, das nur 4 Minuten mit dem Auto entfernt ist, findet man mehrere Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und einen Bahnhof. In der Bezirkshauptstadt Hollabrunn, das ca. 25 Minuten mit dem Auto entfernt ist, befinden sich mehrere Schulen, ein Spital, ein Einkaufszentrum (KaufEin), Kindergärten, Volksschulen, ein Freibad, Freizeitzentrum, Post,Banken und zahlreiche Gastronomieangebote. Die Nähe zur Bundeshauptstadt Wien macht den Ort auch für PendlerInnen besonders interessant, mit den Zügen der ÖBB kommen Sie im Stundentakt nach Wien.Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf:	424.9 kWh/(m²a)
Klasse Heizwärmebedarf:	G
Faktor Gesamtenergieeffizienz:	3.58
Klasse Faktor Gesamtenergieeffizienz:	F

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann zögern Sie nicht und kontaktieren Sie Jasmina Ibrahimbegovic, MBA von RE/MAX GOLD! Wir sind Ihre Immobilienexperten und freuen uns schon auf Sie.