



#0001004708

VIEL CHARME MIT VIEL POTENTIAL

3712 Maissau



Kaufpreis: 169.000,00 €

Wohnfläche: 224,00 m²

Zimmer: 7

IHR BETREUER



Mag. Peter Fellhofer

Immobilienmakler

Raiffeisen Immobilien Vermittlung

peter.fellhofer@riv.at

+43 664 60 517 517 77





BESCHREIBUNG

Diese Liegenschaft besticht durch seine Größe und seine Lage. Das charakterstarke Einfamilienhaus stammt aus dem 19. Jahrhundert, wobei aufgrund des Baualters noch einiges zu tun wäre.

Das Ensemble mit großem Weinkeller und geschlossenem Innenhof samt Laube in ruhiger Wohnlage für Liebhaber verspricht viel Potential!

Über ein stilvolles Eingangstor gelangt man in das Innere des Hauses und in das zentrale, offene Vorzimmer mit Zugang zu den Räumlichkeiten des Erdgeschosses sowie dem Ausgang in den geschlossenen Innenhof sowie in das Obergeschoss.

Sämtliche Wohnwünsche werden auf dieser Ebene durch ein Stüberl mit Bar sowie dahinterliegendem, imposantem Weinkeller und insgesamt drei Zimmer erfüllt.

Im Obergeschoss begrüßt Sie ein zentraler Galeriebereich, weiterer Wohnraum wird durch vier Zimmer, eine stiltypische Küche mit Essplatz sowie einen Abstellraum und ein Badezimmer mit Eckbadewanne, Dusche und WC geboten.

Über eine Dachbodentreppe ist der imposante Dachboden erreichbar, welcher durchaus als Atelier oder großzügiger Stauraum nutzbar wäre und dahingehend möglicherweise sehr großes Potential aufweist.

Beheizt wird die gesamte Liegenschaft derzeit anhand von Einzelöfen. In den letzten Jahren wurden das Dach sowie die Kamine erneuert und eine Solaranlage eingebaut, das Einfamilienhaus und die Außenanlagen dienen als Sommer- bzw. Zweitwohnsitz, sollten vor Bezug als Hauptwohnsitz saniert werden und verlangt vor allem im Innenbereich nach einer optischen Adaptierung, um heutigen Ansprüchen vollauf zu genügen. Als Wohnsitz bietet diese Liegenschaft zweifelsohne eine seltene Gelegenheit für Stilliebhaber und Liebhaber alter Gemäuer.

Gerne übermitteln wir Ihnen ein unverbindliches Exposé mit der Adresse sowie sämtlichen Detaildaten zur Liegenschaft. Wir bitten Sie jedoch aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer dazu, Ihre vollständige Wohnadresse im Anfrage-Text der jeweiligen Internetplattform einzutragen.



AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN



EIGENSCHAFTEN

| | |
|-----------------|-------------------|
| Objektkategorie | Einfamilienhaus |
| Nutzung | Wohnen |
| Vermarktungsart | Kauf |
| Eigentumsform | Alleineigentum |
| Baujahr | ca. 1850 bis 1900 |
| Heizung | Ofen: Holz |

FLÄCHEN

| | |
|-------------|-----------------------|
| Wohnfläche | 224,00 m ² |
| Grundfläche | 217,00 m ² |

ENERGIEAUSWEIS

| | |
|----------------------------------|---|
| Ausstellungsdatum | 09.05.2022 |
| Gültig bis | 08.05.2032 |
| HWB-Wert (KWh/m ² /a) | 175,70 |
| HWB Klasse |  E |
| fGEE Wert | 2,60 |
| fGEE Klasse |  E |

AUFTEILUNG

| | |
|--------------------|---|
| Gesamtzimmeranzahl | 7 |
| Bäder | 1 |
| Toiletten | 1 |
| Terrassen | 1 |



KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

BASISKOSTEN

| | |
|-----------|--------------|
| Kaufpreis | 169.000,00 € |
|-----------|--------------|

GESAMTKOSTEN

| | |
|-----------------|--------------|
| Gesamtkaufpreis | 169.000,00 € |
|-----------------|--------------|

| | |
|---------------|-------------------|
| Kaufprovision | 3% zzgl. 20% USt. |
|---------------|-------------------|

NEBENKOSTEN

| | |
|--------------------|------|
| Vertragserrichtung | 1,2% |
|--------------------|------|

| | |
|-------------------|------|
| Grunderwerbsteuer | 3,5% |
|-------------------|------|

| | |
|---------------------|------|
| Grundbucheintragung | 1,1% |
|---------------------|------|



LAGE UND UMGEBUNG

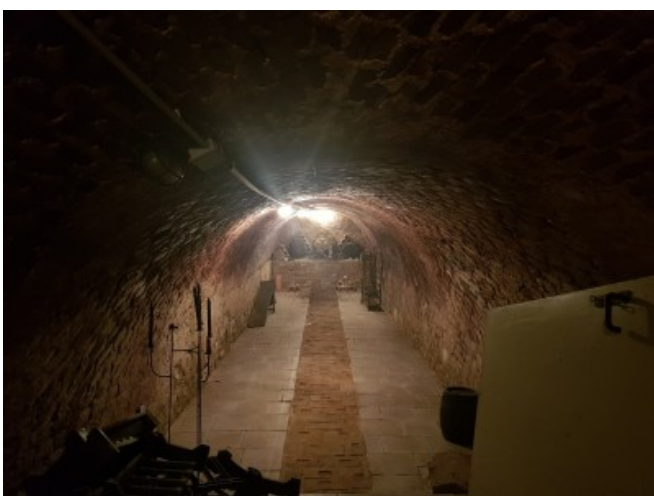
Die Stadtgemeinde Maissau hat landschaftlich sehr viel zu bieten, liegt unweit von Ziersdorf, eingebettet zwischen Weinbergen, Feldern und Wäldern zwischen dem Wald des Manhartsberges und dem Weinviertler Hügelland im Osten. Die Liegenschaft liegt in einer nicht befahrenen Seitenstraße. Maissau, ein aufgrund seiner unmittelbaren Nähe zu Ziersdorf und den Städten Hollabrunn, Horn und Krems sowie den in wenigen Fahrminuten erreichbaren, direkten Anschluss an die Bundesstraße B4, sehr beliebter Wohnort.

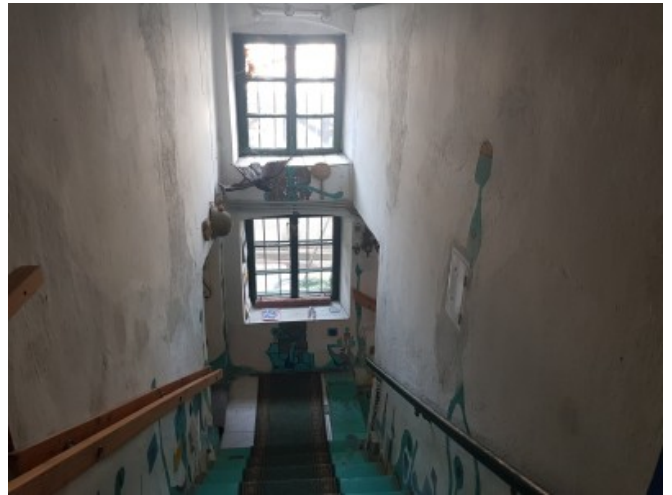
Eine sehr gute Verkehrsanbindung nach Wien über die Bundesstraße B4 und der direkte Bahnanschluss an die Franz-Josefs-Bahn sowie ausgezeichnete infrastrukturelle Einrichtungen und Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Ärzte, Bäckereien, Banken, Kindergärten, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und vielem mehr erfüllen sämtliche Wünsche.

Ein umfangreiches Kultur- und Freizeitangebot sowie Wander- und Radwege führen durch Weingärten und bieten einen herrlichen Blick ins Land. Die Natur in Ihren schönsten Ausprägungen lädt zu ausgedehnten Spaziergängen für Ruhesuchende, tolle Restaurants und Heurige der Region erfüllen höchste kulinarische Ansprüche. Weiters bestehen sehr gute Verkehrsanbindungen nach Wien, Krems, Tulln und St. Pölten.



GALERIE









UNSERE SERVICES FÜR SIE

- Wir begleiten Sie vom Erstgespräch bis zur Schlüsselübergabe
- Wir verkaufen Ihre Immobilie zum optimalen Marktwert
- Wir beraten Ihre Immobilie in unserem internationalen Netzwerk
 - Internat. & Netz
 - Raiffeisen-Filialen in über 100 Ländern
 - Immobilien
 - Finanzdienstleistungen

- Für unsere zahlungsbereiten Raiffeisenkunden sind wir ständig auf der Suche nach:
- Häusern
 - Eigentumswohnungen
 - Baugebietflächen
 - Landwirtschaftlichen Flächen
 - Zwerchhäuser
 - Anlage- und Gewerbeobjekten



Setzen Sie auf Probe und werden auch Sie zu unseren zufriedenen Kunden!

EINE VERMITTLUNGSPROVISION WIRD NUR IM EFFOLGIFALL VERKAUF ODER VERMIETUNG VERRECHNET!

Wir freuen uns auf Ihren Anruf und ein unverbindliches Beratungsgespräch!

PATRICIA TANNHEIMER & MAG. PETER FELLHOFER
☎ 0664 60 517 517 77 ✉ peter.fellhofer@rii.at raiffeisen-immobilien.at

LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Nebenkostenübersicht Kauf](#)

[Formular Finanzierungsanfrage](#)

[Infoblatt](#)

