



#0004002614

# Ehem. Kleinlandwirtschaft im Grünland - ruhige und sonnige Lage !

5231 Schalchen



Kaufpreis: 439.000,00 €  
Wohnfläche: 200,00 m<sup>2</sup>  
Zimmer: 8

## IHR BETREUER



Manuela Luger  
Leiterin der Immobilienbüros Braunau und  
Schalchen  
Real-Treuhand Immobilien  
luger@raiffeisen-immobilien.at  
+43 676 8141 8094





## BESCHREIBUNG

Sanierungsbedürftiges ehemaliges Sacherl mit ca. 2,4 ha landwirtschaftlichem Nutzgrund mit Widmung "Grünland"

Das Wohngebäude wurde in Ziegelmassivbauweise errichtet, das genaue Baujahr ist unbekannt. Die Liegenschaft befindet sich in ruhiger, sonniger Dorfrandlage.

eigenen Brunnen, kein Kanalanschluss - die Abwässer werden in zwei Senkgruben geleitet; Kunststofffenster, Pelletsheizung ca. 2007 erneuert, Nebengebäude (3 Garagen).

Aufteilung der Räume: EG: Vorraum, Zimmer, Küche Zimmer, Bad, Technikraum; OG: Vorraum, Küche,

Wohnzimmer, 5 Schlafzimmer, Bad, WC extra;

Teilweise wurden Renovierungen durchgeführt (Hauseingangstüre erneuert, Aussenkamin, Dachstuhl erneuert im Jahr 1981;)

Weitere Sanierungsmaßnahmen erforderlich.

Wir weisen darauf hin, dass der Kauf der Liegenschaft durch die Grundverkehrsbehörde bewilligt werden muss. Eine Stromleitung befindet sich in der Nähe des Gebäude im Osten.

Die Liegenschaft ist nicht barrierefrei!

Übernahme kurzfristig möglich!

Neugierig geworden - alle Details erhalten Sie per Emailanfrage - wir können nur Anfragen mit vollständigen Namen und Adresse bearbeiten!



## AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

### EIGENSCHAFTEN

Objektkategorie	Bauernhof
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Alleineigentum
Heizung	Zentralheizung: Pellets

### FLÄCHEN

Wohnfläche	ca. 200 m <sup>2</sup>
Grundfläche	ca. 24.654 m <sup>2</sup>

### ENERGIEAUSWEIS

*Vorhanden*

Ausstellungsdatum	16.02.2023
Gültig bis	15.02.2033
HWB-Wert (KWh/m <sup>2</sup> /a)	425,00
HWB Klasse	 <b>G</b>
fGEE Wert	4,47
fGEE Klasse	 <b>G</b>

### AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	8
Etagen	2
Bäder	2
Toiletten	2

**KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN****BASISKOSTEN**

Kaufpreis	439.000,00 €
-----------	--------------

**GESAMTKOSTEN**

Gesamtkaufpreis	439.000,00 €
-----------------	--------------

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

**NEBENKOSTEN**

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

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



## LAGE UND UMGEBUNG

Ortsrandlage Richtung Golfplatz

## INFRASTRUKTUR

### Einkauf

Hofer

Sonnenapotheke Mag. C. Kirnbauer

### Gesundheit

Doktor Anita Rassaerts



GALERIE



LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

