



#0001007208

**CHARMANTES, STARK SANIERUNGSBEDÜRFTIGES LANDHAUS IN GRÜNRUHELAGE MIT GESCHLOSSENEM INNENHOF, VIEL POTENTIAL IM ENSEMBLE MIT WEINGARTEN UND WEINKELLER**

3720 Pfaffstetten



Purchase price: 99.000,00 €

Living Area: 70,00 m<sup>2</sup>

Rooms: 3

**YOUR CUSTODIAN**



Mag. Peter Fellhofer

Immobilienmakler

Raiffeisen Immobilien Vermittlung

peter.fellhofer@riv.at

+43 664 60 517 517 77





## DESCRIPTION

Charmantes, stark sanierungsbedürftiges Landhaus in Grünruhelage mit uneinsehbarem Innenhof in guter, sehr naturnaher Wohnlage von Pfaffstetten mit einem Stadel sowie im Ensemble mit einem Weinkeller sowie einem kleinen Weingarten gelangt zum Verkauf. Hinter dem geschützten Innenhof liegt eine hanglagige Grünfläche, der geschlossene Innenhof verbreitet ein tolles Flair.

Die Fläche der Gesamtliegenschaft teilt sich in die Grundfläche des Wohnhauses mit ca. 378m<sup>2</sup>, den Weinkeller mit ca. 59m<sup>2</sup> und den Weingarten mit ca. 4.230m<sup>2</sup>.

Man betritt das vermutlich zwischen 1850 bis 1900 in seiner ursprünglichen Form erbaute Wohnhaus über einen geschlossenen Innenhof, dieser ist für ungebetene Blicke uneinsehbar, dahinterliegend befindet sich eine hanglagige Grünfläche, davor ein kleiner Stadel.

Sämtliche Wohnwünsche werden durch eine Küche, ein Wohnzimmer sowie zwei weitere Zimmer erfüllt. Beheizt wurde die gesamte Liegenschaft anhand von Einzelöfen.

Ausreichend Stauraum für Personen mit platzaufwendigen Hobbies bieten Nebengebäude in Form eines Stadels. Die kernsanierungsbedürftige Liegenschaft gelangt in Kombination mit einem Weinkeller in der Kellergasse sowie einem kleinen Weingarten zum Verkauf. Der Weingarten ist aktuell verpachtet, sollte eine Eigenbewirtschaftung gewünscht sein, wäre der Pachtvertrag unter einer angemessenen Vorlaufzeit kündbar.

Das gesamte Anwesen inklusive dem Haus befindet sich aufgrund des längeren Leerstandes in stark sanierungsbedürftigem Zustand (Holzwurm und Feuchteschäden am Mauerwerk) und verlangt nach viel handwerklichem Geschick, Investitionen und viel Farbe, um in neuem Glanz zu erstrahlen. Wesentlich ist, dass es sich um Lehmbauweise mit ehemaligen Holzschiffböden und Kastenfenster handelt. Weiters ist kein Badezimmer und kein WC vorhanden, die Kanalanschlussmöglichkeit befindet sich im Innenhof, ein Warmwasseranschluss ist nicht vorhanden.

Die Weinberge und Felder der Region laden zu ausgedehnten Spaziergängen, um sich bestens von einer anstrengenden Arbeitswoche zu erholen und bieten sehr hohe Lebensqualität.

**NÜTZEN SIE DIESE GELEGENHEIT UND FORDERN SIE EIN UNVERBINDLICHES EXPOSÉ DIESER LIEGENSCHAFT AN, UM SICH VORAB ÜBER SÄMTLICHE LIEGENSCHAFTSDetails ZU INFORMIEREN.**



**Maklerservice & Bewertung**

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.

Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer/Vermieter, nach Aufklärung über die ab 01.12.2012 geltende generelle Vorlagepflicht, noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart.

**FITTINGS AND PROPERTIES****PROPERTIES**

Category	Detached House, Farm House, House: Other
Usage Type	Living
Sales Type	Buy
Form of ownership	Sole ownership
Year of construction	vermutlich ca. 1850- 1900
Construction status	Finished
Heating	Ofen: Wood
Car Spaces	Open

**AREAS**

Living Area	ca. 70 sqm
Base Area	ca. 4.667 sqm

**SEGMENTATION**

Total Rooms	3
-------------	---

**PRICES AND FINANCIAL INFORMATION****BASE PRICES**

Unit Buy Price	99.000,00 €
----------------	-------------

**TOTAL**

Total buy price	99.000,00 €
-----------------	-------------

Commission Buy	3% plus 20% VAT
----------------	-----------------

**SIDECOSTS**

Costs for contract	1.440,00 € incl. 20% VAT
--------------------	--------------------------

Purchase tax percent	3,5%
----------------------	------

Land register entry percent	1,1%
-----------------------------	------



## INFRASTRUCTURE AND SURROUNDING

Das Objekt befindet sich in der Gemeinde Ravelsbach, in der lieblichen Ortschaft Pfaffstetten.

In nur wenigen Fahrminuten sind Schulen, Supermärkte, Banken, Ärzte, Gasthäuser, das bekannte Konzerthaus Weinviertel und der Bahnhof (Franz Josefs Bahn) sowohl in Ravelsbach, in Ziersdorf wie auch in Großweikersdorf erreichbar. Die Marktgemeinde Ravelsbach sowie das nahe gelegene Ziersdorf und Großweikersdorf bieten ein vielseitiges Freizeitangebot mit vielen Wanderwegen, Radwegen und einem schönen Freibad.

Ravelsbach liegt an der B4 zwischen Stockerau und Horn, somit ist eine gute Verkehrsanbindung gegeben.

In ca. 7-10 Minuten mit dem Auto erreichbar befindet sich eine perfekte Infrastruktur: BILLA, BIPA, PENNY, HOFER, SPAR, eine Bäckerei, Banken, eine Apotheke, eine Trafik, ein allgemeiner Arzt, ein Zahnarzt, ein Kinderarzt, versch. Gastronomiebetriebe und vieles mehr.

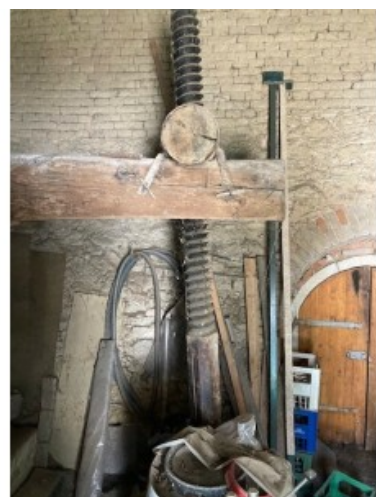
Ein hervorragendes Straßennetz verbindet Sie mühelos mit den Städten Krems (25min), Hollabrunn (15min) und Wien (35min), welches weiter ausgebaut werden soll.





GALLERY











### LINKS AND DOWNLOADS

[More information](#)

[NKÜ Kauf de NV PFE](#)

[Formular Finanzierungsanfrage](#)

[Infoblatt](#)

