



#0001008261

**ACHTUNG TIERLIEBHABER: BAULANDRESERVE ODER
FAMILIENWOHNSITZ MIT NEBENGEBÄUDEN, HALLEN & GARAGE
MIT VIEL PLATZ FÜR HOBBIES ODER BERUF, BASTLER,
AUTOSAMMLER UND GESCHLOSSENEM INNENHOF**

3464 Gaisruck



Kaufpreis: 550.000,00 €

Wohnfläche: 225,00 m²

Zimmer: 6

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 mit herrlichem geschlossenen, uneinsehbaren Innenhof. Es gibt viele Parameter, welche für diese Liegenschaft sprechen, sei es die ideale Raumaufteilung, das große Grundstück oder der liebevolle Garten mit Nebengebäuden. Die Liegenschaft ist gesamt als Bauland-Agrargebiet (BA) gewidmet, bietet aufgrund der Größe für den zukünftigen Eigentümer viele Möglichkeiten, denn hier ist auch Tierhaltung möglich. Die Rahmenbedingungen sind durch zahlreiche Nebengebäude, große Maschinenhallen, ehemalige Stallungen, Weinkeller, Stüberl, ein ehemaliges Heurigenlokal mit Sanitäranlagen bestens gegeben.

Das Erdgeschoss des Landhauses erreichen Sie wahlweise über die Stiegenanlagen des Haupteinganges oder über die geschlossene Einfahrt, welche als Garage genutzt wird. Sämtliche Wohnwünsche werden hier durch ein geräumiges Vorzimmer, ein gut dimensioniertes Wohnzimmer mit direktem Terrassenausgang, die möblierte Wohnküche mit integriertem Essbereich, separater Speis sowie fünf weitere Zimmer erfüllt. Das Badezimmer mit Badewanne und Dusche ist vom WC getrennt begehbar. Direkt an den Wohnbereich angrenzend befinden sich ein Stüberl sowie diverse Wirtschaftsräume und das ehemalige Heurigenlokal mit Sanitäranlagen.

Im Keller befindet sich der Heizungs- und Lagerraum, wo wahlweise anhand einer Gaszentralheizung oder kostengünstig anhand einer Zentralheizung mit festen Brennstoffen geheizt werden kann. Zusätzlich wurde vor kurzem eine Photovoltaikanlage installiert. Ausreichend Einstellmöglichkeiten und einen Werkstattbereich sowie Lagermöglichkeiten bietet eine große Zahl an Nebengebäuden.

Das Haus selbst befindet sich in mittlerem Zustand. Die Außenanlagen sind in gutem Zustand, das Einfamilienhaus ist auf der Suche nach neuen, netten Eigentümern, welche all die Vorzüge dieser außergewöhnlichen Liegenschaft auf einem traumhaften Grundstück, gesamt als Bauland gewidmet, somit auch teilbar, zu schätzen wissen. Ein weiterer Parameter, welcher für diese Liegenschaft spricht, ist der herrliche Blick in den geschlossenen Innenhof sowie die Lage direkt an Felder angrenzend.

Der herrliche Terrassenbereich lädt zu angenehmen Sonnenstunden sowie zu herrlichen Grillnachmittagen mit Ihrer Familie oder Freunden.

Nützen Sie diese Gelegenheit und vereinbaren Sie einen unverbindlichen Besichtigungstermin, um sich einen persönlichen Eindruck dieses außergewöhnlichen Gesamtpaketes mit viel Potential hinsichtlich Tierhaltung oder Personen, welche viel Platz benötigen, machen zu



können!

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.



AUSSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

EIGENSCHAFTEN

Objektkategorie	Einfamilienhaus, Mehrfamilienhaus, Bauernhof, Haus: Sonstiges, Bungalow
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Alleineigentum
Heizung	Zentralheizung: Gas, Zentralheizung: Holz
Stellplätze	30 x Garage, 2 x Garage, 10 x Carport, 10 x Freiplatz

FLÄCHEN

Wohnfläche	ca. 225 m ²
Grundfläche	ca. 2.522 m ²
Kellerfläche	ca. 50 m ²
Terrassenfläche	ca. 10 m ²

AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	6
Bäder	1
Toiletten	2
Terrassen	1

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

Kaufpreis	550.000,00 €
-----------	--------------

GESAMTKOSTEN

Gesamtkaufpreis	550.000,00 €
-----------------	--------------

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

NEBENKOSTEN

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

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

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



LAGE UND UMGEBUNG

Gaisruck bzw. Hausleiten liegt inmitten der Weinregion Wagram zentral zwischen Tulln, Stockerau, Wien und Krems. Hausleiten mit ausgezeichneten infrastrukturellen Einrichtungen und Geschäften des täglichen Bedarfes wie Arzt, Bank, Frisör, Bäckerei, Einkaufsmöglichkeiten, Kindergarten, Volks- und Hauptschule und vieles mehr ist in nur wenigen Minuten erreichbar.

Der Ort profitiert von der direkten Bahnanbindung an die Schnellbahn Richtung Wien und Krems, beste Anschlüsse an das öffentliche Verkehrsnetz sind gegeben. Über den in wenigen Fahrminuten erreichbaren Autobahnanschluss bestehen ausgezeichnete Verkehrsverbindungen nach Krems, Stockerau, St. Pölten und Wien.

Gaisruck liegt im unmittelbaren Nahbereich der Donauauen sowie der Donau und bietet sehr viele Attraktionen für Erholungs- und Ruhesuchende wie Wanderer, Nordic-Walking-Begeisterte und Radfahrer. Außergewöhnlich hohe Lebensqualität ist einerseits durch die vielseitigen Freizeitangebote, andererseits durch die hervorragende Infrastruktur geboten.



GALERIE













Raiffeisen Immobilien

„Das ist mein Gebiet, hier kenn' ich mich aus.“
Mag. Peter Fellhofer
Raiffeisen Immobilien Makler

Raiffeisen Immobilien. Ganz bei Ihnen.
Mag. Peter Fellhofer und sein Team stehen Ihnen bei allen Immobilien Themen kompetent zur Seite.
☎ 0664 80 517 517 77
www.raiffeisen-immobilien.at

IMMOBILIE ZU VERKAUFEN ODER ZU VERMIETEN? IHRE EXPERTEN IN IMMOBILIENFRAGEN.

PATRICIA TANNHEIMER & MAG. PETER FELLHOFER
☎ 0664 80 517 517 77
📧 peter.fellhofer@ri.at

UNSERE SERVICES FÜR SIE

- Wir begleiten Sie vom Erstgespräch bis zur Schlüsselübergabe
- Wir verkaufen Ihre Immobilie zum optimalen Marktwert
- Wir beraten Ihre Immobilie in unseren Internetrechner Maklers
- Internat. & EU
- Raiffeisen-Finanz in direkter Umgebung
- Immobilien
- Wohnraumbau

Für unsere zahlungskraftigen Raiffeisenkunden sind wir ständig auf der Suche nach:

- Büros
- Eigentumswohnungen
- Baugrundstücke
- Landwirtschaftliche Flächen
- Zinsoptionen
- Anlage- und Gewerbeobjekten

Geben Sie auf Probe und gehören auch Sie zu unseren zufriedenen Kunden!

EINE VERMITTLUNGSPROVISION WIRD NUR IM ERFOLGSFALL VERHAUPT ODER VERMIETUNG VERRECHNET!

Wir freuen uns auf Ihren Anruf und ein unverbindliches Beratungsgespräch!

PATRICIA TANNHEIMER & MAG. PETER FELLHOFER
☎ 0664 80 517 517 77 📧 peter.fellhofer@ri.at raiffeisen-immobilien.at

GRATIS IMMOBILIEN WERTSCHÜTZUNG!

LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Nebenkostenübersicht Kauf](#)

[Formular Finanzierungsanfrage](#)

[Infoblatt](#)

