



#0001010309

Maklerservice & Bewertung

## Ländliche Oase: Ihr Zuhause mit Stadl im Weinviertel

2143 Großkrut



Kaufpreis:

279.000,00 €

Wohnfläche:

140,00 m<sup>2</sup>

Zimmer:

4

### IHR BETREUER



**Andreas Zach**

Immobilienmakler

[Raiffeisen Immobilien Vermittlung](#)

[andreas.zach@riv.at](mailto:andreas.zach@riv.at)

[+43 664 60 517 517 80](tel:+436646051751780)





## BESCHREIBUNG

### Einfamilienhaus mit großem Potenzial in 2143 Großkrut (Weinviertel)

#### Objektbeschreibung:

Zum Verkauf steht ein Einfamilienhaus in der idyllischen Gemeinde Großkrut im Herzen des Weinviertels. Das Haus befindet sich auf einem ebenen Grundstück mit ca. **562 m<sup>2</sup> Fläche** und bietet zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung.

Das **Erdgeschoss** des Hauses ist bereits fertiggestellt und bezugsbereit. Die **Kellerräume** sind aktuell noch nicht verputzt und weisen **einen Wasserschaden** auf, was jedoch versierten Heimwerkern die Gelegenheit bietet, den Bereich nach eigenen Vorstellungen zu sanieren und zu nutzen.

Besonders hervorzuheben ist das **ausbaufähige Dachgeschoss**, das zusätzlichen Wohnraum für Familien oder Hobbyräume schaffen kann – ideal für jene, die sich ein maßgeschneidertes Zuhause schaffen möchten.

Dieses Objekt ist ein wahres **Paradies für Heimwerker und Familien**, die auf der Suche nach einem Eigenheim mit Entwicklungspotenzial sind. Ob zum Ausbau, als Rückzugsort im Grünen oder zur Verwirklichung eigener Wohnträume – hier bieten sich vielfältige Möglichkeiten.



## AUSSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

### EIGENSCHAFTEN

Objektkategorie	Einfamilienhaus
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Alleineigentum
Baujahr	1979
Baustatus	Abgeschlossen
Heizung	Zentralheizung: Gas

### FLÄCHEN

Wohnfläche	ca. 140 m <sup>2</sup>
Grundfläche	ca. 562 m <sup>2</sup>

### ENERGIEAUSWEIS

#### *Vorhanden*

Ausstellungsdatum	12.09.2025
Gültig bis	11.08.2035
HWB-Wert (KWh/m <sup>2</sup> /a)	229,00
HWB Klasse	 <b>F</b>
fGEE Wert	3,88
fGEE Klasse	 <b>F</b>

### AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	4
Bäder	1
Toiletten	1
Schlafzimmer	2
Terrassen	1

### MERKMALE

Keller	Vollunterkellert
Zustand	Renovierungsbedürftig



Räume und Flächen

Dachboden, Abstellraum





## KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

### BASISKOSTEN

Kaufpreis	279.000,00 € inkl. USt.
-----------	-------------------------

### LAUFENDE KOSTEN

Betriebskosten	150,00 € inkl. 10% USt.
----------------	-------------------------

### GESAMTKOSTEN

Monatliche Kosten	150,00 € inkl. USt.
-------------------	---------------------

Gesamtkaufpreis	279.000,00 € inkl. USt.
-----------------	-------------------------

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

### NEBENKOSTEN

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

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



## LAGE UND UMGEBUNG

Das Einfamilienhaus befindet sich in **Großkrut**, einer charmanten Weinviertler Gemeinde im Bezirk Mistelbach, nahe der Grenze zu Niederösterreich und Tschechien. Der Ort zeichnet sich durch seine ruhige, ländliche Atmosphäre und die malerische Umgebung mit Weingärten und sanften Hügeln aus.

Großkrut bietet eine sehr gute **Infrastruktur** für den täglichen Bedarf: Lebensmittelgeschäfte, Kindergarten, Volksschule sowie Gastronomiebetriebe befinden sich direkt im Ort. Weiterführende Schulen, Ärzte und zusätzliche Einkaufsmöglichkeiten sind in den nahegelegenen Städten **Poysdorf** und **Mistelbach** schnell erreichbar.

Die **Verkehrsanbindung** ist durch die Nähe zur Nordautobahn (A5) optimal – Wien ist in rund 40 Minuten mit dem Auto erreichbar. Auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln besteht eine gute Verbindung Richtung Mistelbach und Wien.

Die Umgebung lädt zu **Freizeitaktivitäten** wie Radfahren, Wandern oder Ausflügen in die umliegenden Weingärten und Kellergassen ein. Damit vereint der Standort die Vorzüge einer naturnahen Lebensweise mit guter Anbindung an die Stadt.

## INFRASTRUKTUR

### Einkauf

- < 500m: Funny Hair
- < 500m: Nah&Frisch Schiel Harald Großkrut
- < 500m: Blumen Schuller
- < 500m: Bäckerei Karl Bauer
- < 1km: Raiffeisen-Lagerhaus Weinviertel Ost Egen. Großkrut

### Gaststätten

- < 500m: Kruta Lounge
- < 500m: Großkruter Hof

### Öffentliche Einrichtung

- < 500m: Briefkästen
- < 1km: Freiwillige Feuerwehr Großkrut



Bildung

< 500m: Landeskindergarten

< 500m: Mittelschule Großkrut

Kultur & Freizeit

< 500m: Bahnhof Großkrut-Althöfen

Sonstiges

< 500m: Raiffeisenbank Weinviertel Nordost

< 500m: Genol



GALERIE









LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

