



#0001011597

Maklerservice & Bewertung

## SANIERUNGSBEDÜRFTIGES LANDHAUS MIT KLEINEM HOLZSCHUPPEN UND RUHIGEM INNENHOF AN DER

3463 Stetteldorf am Wagram



Purchase price:	117.000,00 €
Living Area:	51,60 m <sup>2</sup>
Rooms:	2

### YOUR CUSTODIAN



**Mag. Peter Fellhofer**  
Immobilienmakler  
Raiffeisen Immobilien Vermittlung  
peter.fellhofer@riv.at  
+43 664 60 517 517 77





## DESCRIPTION

Sanierungsbedürftiges Landhaus mit kleinem Holzschuppen und ruhigem Innenhof sowie kleinem Weinkeller an der Wagramunterkante von Stetteldorf am Wagram erfüllt sämtliche Wohnwünsche durch geschickt angelegte Wohnräume und Nebengebäude. Im geschützten Innenhof liegt der kleine Garten mit einem kleinen Holzschuppen.

Man betritt das vermutlich um 1900 in seiner ursprünglichen Form erbaute Wohnhaus über eine geschlossene Einfahrt und einen geschlossenen Eingangsbereich. Der Innenhof liegt hinter dem Wohnhaus in ruhiger Lage, hier befindet sich ein kleiner Garten mit einem Holzschuppen.

Sämtliche Wohnwünsche werden durch eine Wohnküche mit Essbereich, ein Schlafzimmer, ein Wohnzimmer sowie ein Badezimmer mit Dusche und WC erfüllt.

Beheizt wird die Gesamtliegenschaft kostengünstig anhand einer Zentralheizung mit Fernwärme.

Das gesamte Anwesen inklusive dem Haus befindet sich in sanierungsbedürftigem Zustand, verlangt nach viel handwerklichem Geschick und viel Farbe, um der außerordentlich guten Lage und heutigen Wohnbedürfnissen vollends gerecht zu werden.

Die Weinberge und Felder der Region laden zu ausgedehnten Spaziergängen, um sich bestens von einer anstrengenden Arbeitswoche zu erholen. Die Nähe zu den Städten Hollabrunn, Krems, Stockerau und Tulln sowie die Lage inmitten des schönen Wagramlandes, eingebettet zwischen Weinbergen, Feldern und die Nähe zu den Donauauen bietet sehr hohe Lebensqualität.

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

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.



## FITTINGS AND PROPERTIES

### PROPERTIES

Category	Detached House, House: Other, Farm House, Bungalow
Usage Type	Living
Sales Type	Buy
Form of ownership	Sole ownership
Year of construction	ca. 1900
Construction status	Finished
Heating	Central Heating: District Heating

### AREAS

Living Area	ca. 52 sqm
Base Area	ca. 404 sqm

### ENERGY CERTIFICATE

Energy Certificate Date	31.03.2026
Valid until	30.03.2036
HWB-Value (KWh/m <sup>2</sup> /a)	378,50
HWB Class	 <b>G</b>
fGEE Value	3,84
fGEE Class	 <b>F</b>

### SEGMENTATION

Total Rooms	2
Bathrooms	1
Toilets	1
Bedrooms	1



## PRICES AND FINANCIAL INFORMATION

### BASE PRICES

Unit Buy Price	117.000,00 €
----------------	--------------

### TOTAL

Total buy price	117.000,00 €
Commission Buy	3% plus 20% VAT

### SIDECOSTS

Costs for contract	1.2%
Purchase tax percent	3,5%
Land register entry percent	1,1%



## INFRASTRUCTURE AND SURROUNDING

Stetteldorf am Wagram, wie der Name verspricht liegt inmitten der Weinregion Wagram und bietet neben seiner Prägung als eine der schönsten Weinregionen Österreichs neben ausgezeichneten Heurigenbetrieben auch sehr viele Attraktionen für Erholungs- und Ruhesuchende wie Wanderer, Nordic-Walking-Begeisterte und Radfahrer.

Im Ort sind gute infrastrukturelle Einrichtungen und Geschäfte des täglichen Bedarfes wie ein Arzt, Bank, Frisör, Bäckerei, Kindergarten und Volksschule in nur wenigen Gehminuten erreichbar.

Stetteldorf profitiert von der unmittelbaren Nähe zu Absdorf, von wo ausgezeichnete Anschlussmöglichkeiten an das öffentliche Verkehrsnetz Richtung Krems, Tulln und Wien bestehen.

Über den in wenigen Fahrminuten erreichbaren Autobahnanschluss bestehen ausgezeichnete Verkehrsverbindungen nach Krems, St. Pölten und Wien.



GALLERY







"DAS IST MEIN GEBIET,  
HIER KENN' ICH MICH AUS!"

**MAG. PETER FELLHOFER**  
Raiffeisen Immobilien Makler  
☎ 0664 60 517 517 77  
✉ peter.fellhofer@riv.at

**Raiffeisen Immobilien**  
Maklerservice & Bewertung

**IMMOBILIE ZU VERAUFEN  
ODER ZU VERMIETEN?**

**PATRICIA TANNHEIMER &  
MAG. PETER FELLHOFER**  
☎ 0664 60 517 517 77  
✉ peter.fellhofer@riv.at

**UNSER SERVICE**

- Wir begleiten Sie vom Erstgespräch bis zur Schlüsselübergabe
- Verkauf zum optimalen Marktpreis
- Bewerbung der Immobilien in unserem österreichweiten Netzwerk - print & online
- Kosten entstehen für Sie nur im Erfolgsfall

**GRATIS  
IMMOBILIEN  
WERT-  
SCHÄTZUNG**

**Raiffeisen Immobilien**  
Maklerservice & Bewertung

### LINKS AND DOWNLOADS

[More information](#)

[NKÜ Kauf de NV PFE](#)

[Formular Finanzierungsanfrage](#)

[Infoblatt](#)

