

Renoviertes Landhaus mit Western-Stadel und zwei winterfesten Blockhäusern

2161 Poysbrunn

€ 299.000,00

6 Zimmer

ca. 270,00 m²



OBJEKTBSCHREIBUNG

Ideal zur Zimmervermietung: dieses exquisite Haus, in dem man sich sofort wohl und geborgen fühlt, steht in einer stillen Seitengasse, in Ruhelage, in Poysbrunn.

Die Wohnfläche im Haupthaus beträgt ca. 160m². (sowie zwei möblierte gut isolierte und sofort bewohnbare Blockhäuser mit je 55m² Wohnfläche). Die Wohnung im Haupthaus besteht aus drei Zimmern, einer großräumigen Wohnküche, Bad mit WC, einer Waschküche, einer Besenkammer und einem Zimmer das derzeit als Lagerraum genutzt wird. Dieser Raum könne mit wenig Aufwand ebenfalls zu einem Wohnraum umgestaltet werden.

Alle diese Räume sind über das Vorzimmer sowie über einen überdachten Arkadengang zentral begehbar.

Wohlige Wärme, erzeugt der große Küchenherd mit einer Holz- Zentralheizung. Ein 2 x 500 Liter Liter Pufferspeicher speichert die Wärme und erzeugt auch das Warmwasser.

Ein besonderes „Highlight“ ist der ca. 115m² große, ebenfalls restaurierte und eingerichtete Westernstadel. Hier wurden schon viele Feste gefeiert, auch Hochzeiten.

Anschließend an den Westernstadel stehen die zwei möblierten gut isolierten und sofort bewohnbaren Blockhäuser mit je 55m² Wohnfläche. Eine voll ausgestattete Küche, Dusche mit WC und Schlafgelegenheiten bis zu 6 Personen sind hier vorhanden.

Außer diesen Gebäuden gibt's noch einen als „Saunakeller“ vorbereiteten Weinkeller mit Presshaus. Hier sind bereits alle Leitungen d.s. Strom, Wasser, Kanal vorhanden und auch das Material für den Ausbau liegt bereit.

Lage: Direkt in Poysbrunn ca. 2 km von der A5 Autobahnabfahrt. Diese ist von hier aus unhörbar. Die Fahrzeit nach Wien Kagran beträgt nicht einmal eine halbe Stunde.

Zusammenfassend: ein gemütliches, zum Großteil geschmackvoll renoviertes Domizil, für Menschen, die sich etwas Besonderes leisten möchten; kurz ein Wohntraum könnte für den oder die neuen Besitzer wahr werden.

PS. sollte diese Immobilie für einen Interessenten zu klein sein: auch das Nebenhaus mit einer Grundfläche von 1680m², ca. 170m² Wohnfläche,

Preis € 249.000,- ist zu verkaufen.

Unsere Immobilien Nr. 2000/29262.

Für weitere Informationen, Besichtigungen und **Finanzierung**

steht Ihnen **Herr Franz MICHALEK**

unter **050/450-221** oder **0676/841 420-221** gerne zur Verfügung.

IMMER aktuell: VOLKSBANK www.IMMO-CONTRACT.com Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf:437.0 kWh/(m²a) Klasse Heizwärmebedarf:GFaktor Gesamtenergieeffizienz:4.38

Objektnummer	2000/29263	Objektart	Haus (Mehrfamilienhaus)
Baujahr	ca. 1845	Vermarktung	Kauf
Lage	3 Autominuten zur A 5 Abfahrt Poysbrunn	Grundfläche	ca. 1.820,00 m²
Wohnfläche	ca. 270,00 m²	Zimmer	6
WC	3	HWB Klasse	G
Heizung	Zentralheizung / feste Brennstoffe	Ausstattung	Kabel / Sat-TV Gerät
Nutzfläche	ca. 394,00 m²	Bad	3
Wohneinheiten	1	Freistellplätze	5
HWB Wert	437 kWh/m²a	fGEE Wert	4.38

Franz Michalek

Franz.Michalek@IMMO-
CONTRACT.com

+43 676/841 420-221

www.IMMO-CONTRACT.com

