



#0004004179

## Einzigartiges Sacherl im Grünen

4184 St. Stefan am Walde



Kaufpreis: 145.000,00 €

Wohnfläche: 86,50 m<sup>2</sup>

### IHR BETREUER



Sonja Andraschko  
Immobilienmaklerin  
Real-Treuhand Immobilien  
andraschko@raiffeisen-immobilien.at  
+43 676 8141 88425  
+43 50 6596 8425





## BESCHREIBUNG

Dieses charmante Sacherl in absolut ruhiger Lage, eingebettet in die malerische Natur, bietet nicht nur eine atemberaubende Aussicht, sondern auch zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten und Ausbaupotenziale.

Eigenschaften der Immobilie:

Gebäude: Traditionelles Sacherl mit rustikalem Charme inkl. Tierstall für vielfältige Nutzungsmöglichkeiten

Ausbaupotential: Geräumiger Dachboden mit Möglichkeiten zum Ausbau

Ausstattung: Gemütlicher Holzofen, perfekt für kalte Wintertage

Extras: Selchkammer vorhanden – ideal für die Eigenproduktion von geräucherten Spezialitäten

Lage: Ruhig, abgeschieden und mitten im Mühlviertel in einem kleinen Dorf, das durch seine ruhige und naturnahe Umgebung besticht. Die Region bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten, wie Wandern, Radfahren und Reiten inmitten der unberührten Landschaft. Zudem verfügt St. Stefan über eine gute Anbindung an die umliegenden Städte und bietet gleichzeitig den Charme und die Gelassenheit eines typischen oberösterreichischen Dorfes. Die freundliche Dorfgemeinschaft trägt zur hohen Lebensqualität bei und macht diesen Ort zu einem idealen Wohnort für Naturliebhaber und Ruhesuchende.

Dieses Sacherl vereint traditionelles Flair mit viel Natur und bietet Ihnen die perfekte Möglichkeit, dem Alltagsstress zu entfliehen und in der ruhigen Umgebung zu entspannen. Lassen Sie sich von der einzigartigen Atmosphäre verzaubern und verwirklichen Sie Ihre Wohnträume auf diesem idyllischen Anwesen.

Für weitere Informationen und Besichtigungen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Nicht barrierefrei.



## AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

### EIGENSCHAFTEN

Objektkategorie	Einfamilienhaus
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Alleineigentum
Baujahr	1850; 1972
Baustatus	Abgeschlossen
Heizung	Ofen: Holz

### FLÄCHEN

Wohnfläche	ca. 87 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	ca. 390 m <sup>2</sup>
Grundfläche	ca. 1.402 m <sup>2</sup>

### ENERGIEAUSWEIS

*Vorhanden*

Ausstellungsdatum	05.06.2024
Gültig bis	04.06.2034
HWB-Wert (KWh/m <sup>2</sup> /a)	492,40
HWB Klasse	 G
fGEE Wert	5,09
fGEE Klasse	 G

### AUFTEILUNG

Bäder	1
Toiletten	1

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

---

Kaufpreis	145.000,00 € inkl. USt.
-----------	-------------------------

---

**GESAMTKOSTEN**

---

Gesamtkaufpreis	145.000,00 € inkl. USt.
-----------------	-------------------------

---

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

---

**NEBENKOSTEN**

---

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

---



GALERIE









**SIE MÖCHTEN IHRE IMMOBILIE VERKAUFEN ODER VERMIETEN?**

**RAIFFEISEN IMMOBILIEN**  
Die Expertin für alle Immobilienfragen in Ihrer Region

**UNSER LEISTUNGSANBIOT FÜR SIE:**

- Immobilienbewertung / Marktanalysen
- Maklerdienste in allen Bundesländern
- Ankauf / Verkauf / Vermietung / Pacht
- Objektbetreuung und Objektvermittlung
- Objektbetreuung und Objektvermittlung
- Objektbetreuung

**UNSER ANSPRECHUNGSWEISEN:**

- Tel: 0222 20 20 20
- Fax: 0222 20 20 20
- E-Mail: raiffeisen-immobilien@raiffeisen-immobilien.at

raiffeisen-immobilien.at

## LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

