



#0004004498

## Liehaberobjekt in Alleinlage

4091 Vichtenstein



Kaufpreis: 469.000,00 €

Wohnfläche: 200,00 m<sup>2</sup>

Zimmer: 8

### IHR BETREUER



Stefan Oberrader  
Immobilientreuhänder (Makler)  
Real-Treuhand Immobilien  
oberrader@raiffeisen-immobilien.at  
+43 676 8141 8089





## BESCHREIBUNG

Entdecken Sie dieses einzigartige große Bauernsacherl, das mit seinem Haupthaus und angebautem Stall in Alleinlage, umgeben von eigenem, idyllischem Wald und Wiesen, keine Wünsche offen lässt.

### Hauptgebäude:

Das Haupthaus teilt sich auf in zwei getrennte Wohneinheiten sowie einem Stall mit Stadl. Es ist aber genauso möglich die Wohnräume mitsammen zu nutzen.

### Nebengebäude:

Das Nebengebäude, das sich direkt gegenüber dem Wohnhaus befindet, beinhaltet mehrere Garagen, eine Werkstatt bzw. Atelier und 2 großzügige Räume im Obergeschoss. Hier bietet sich viel Potential zur individuellen Gestaltung.

Dieses großzügige Sacherl ist eingebettet in eine idyllische Landschaft und nur wenige Autominuten von der Donau entfernt. Hier genießen Sie Privatsphäre und Natur pur, während Sie dennoch von einer guten Anbindung an die umliegenden Ortschaften profitieren. Passau ist in nur ca. 35min erreichbar und die Landeshauptstadt Linz in ca. 60min. In nur 10min erreichen Sie das Naturparadies Donau mit unzähligen Freizeit- und Sportmöglichkeiten, ob biken entlang des Donauradweges, wandern entlang des Donausteigs, bootfahren und Wassersportarten hier ist vieles möglich. Bootsanlegestellen befinden sich ebenfalls in nächster Nähe.

Dieses Sacherl ist die perfekte Wahl für alle, die Auszeit vom Alltag suchen und zur Ruhe kommen möchten. Lassen Sie sich von der einzigartigen Atmosphäre und der unberührten Schönheit der Natur verzaubern.

Wiesen, Wald, eigenes Wasser, kein Kanalanschluss, Solaranlage für Warmwasser, Stückgutheizung, Holzofen/Brotbackofen, Erdkeller, kleiner Stall, Scheune, Dieseltank mit Zapfsäule, Glasfaserverrohrung, 5 Garagen und eine Werkstatt bzw. Atelier. Eine Montage einer PV-Anlage wäre noch die Vervollständigung zu einem völlig autarken Wohnen.

Verfügbarkeit: nach Vereinbarung

Besichtigungstermine: Stefan Oberrader +43 676 / 8141 8089

Das Oö. Grundverkehrsgesetz 1994 (Oö. GVG 1994) umfasst Rechtserwerbe an land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken und an Baugrundstücken sowie Rechtserwerbe an allen Grundstücken durch Ausländer, und zwar in der Form, dass die Eintragung bestimmter



**Maklerservice & Bewertung**

Rechtserwerbe im Grundbuch erst nach der Genehmigung durch die Grundverkehrsbehörde erfolgen kann.

Stempelgebühr für Antrag: 14,30 Euro

Stempelgebühr für Beilagen: 3,90 Euro pro Bogen

Grundverkehrs-Verwaltungsabgabe: mindestens 65 Euro bis maximal 650 Euro

Wir senden Ihnen sehr gerne unverbindlich ein kostenloses  
Detailangebot sowie weitere Fotos, genaue Adresse, Pläne, etc. zu.

KLICKEN SIE AUF "Anbieter kontaktieren" um unseren AUTOMATISCHEN PROZESS zu starten.

Bitte geben Sie uns ihren vollständigen Name Wohnadresse, Telefonnummer & ihre E-Mailadresse an.

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit allen Kontaktdaten bearbeiten können.

Unser Tipp:

Sie sind auf der Suche nach einer passenden Immobilie? Alle unsere Angebote finden Sie tagesaktuell im Internet unter [www.raiffeisen-immobilien.at](http://www.raiffeisen-immobilien.at)

Teilen Sie uns Ihren Suchwunsch mit - dann werden Sie noch schneller & exklusiv über Ihre potentielle Wunschimmobilie informiert.

Überlegen Sie Ihre derzeitige Immobilie zu veräußern? Gerne können Sie Ihre Immobilie online kostenlos bewerten lassen: <https://www.raiffeisen-immobilien.at/de/bewertungcheck>



## AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

### EIGENSCHAFTEN



Objektkategorie	Haus
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Heizung	Zentralheizung: Holz
Stellplätze	5 x Garage

### FLÄCHEN

Wohnfläche	ca. 200 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	ca. 500 m <sup>2</sup>
Grundfläche	ca. 37.357 m <sup>2</sup>

### ENERGIEAUSWEIS

#### *Vorhanden*

Ausstellungsdatum	23.08.2023
Gültig bis	22.08.2033
HWB-Wert (KWh/m <sup>2</sup> /a)	57,60
HWB Klasse	 C
fGEE Wert	1,00
fGEE Klasse	 B

### AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	8
Bäder	3
Toiletten	3
Schlafzimmer	5
Terrassen	1
Loggien	1
Balkone	2

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

Kaufpreis	469.000,00 € inkl. USt.
-----------	-------------------------

**GESAMTKOSTEN**

Gesamtkaufpreis	469.000,00 € inkl. USt.
-----------------	-------------------------

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

**NEBENKOSTEN**

Vertragserrichtung	Kosten nach Vereinbarung im Rahmen d. Tarifordnung des jeweiligen Urkunden- Errichters zzgl. Barauslagen f. Beglaubigungen und Stempelgebühren.
--------------------	---

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

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





GALERIE



LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

