



#0004004498

Liehaberobjekt in Alleinlage

4091 Vichtenstein



Purchase price: 469.000,00 €

Living Area: 200,00 m²

Rooms: 8

YOUR CUSTODIAN



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





DESCRIPTION

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

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>



FITTINGS AND PROPERTIES

PROPERTIES



Category	House
Usage Type	Living
Sales Type	Buy
Heating	Central Heating: Wood
Car Spaces	5 x Garage

AREAS

Living Area	ca. 200 sqm
Usage Area	ca. 500 sqm
Base Area	ca. 37.357 sqm

ENERGY CERTIFICATE

Available

Energy Certificate Date	23.08.2023
Valid until	22.08.2033
HWB-Value (KWh/m ² /a)	57,60
HWB Class	 C
fGEE Value	1,00
fGEE Class	 B

SEGMENTATION

Total Rooms	8
Bathrooms	3
Toilets	3
Bedrooms	5
Terraces	1
Loggias	1
Balconies	2

**PRICES AND FINANCIAL INFORMATION****BASE PRICES**

Unit Buy Price	469.000,00 € incl. VAT
----------------	------------------------

TOTAL

Total buy price	469.000,00 € incl. VAT
-----------------	------------------------

Commission Buy	3% plus 20% VAT
----------------	-----------------

SIDECOSTS

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

Purchase tax percent	3,5%
----------------------	------

Land register entry percent	1,1%
-----------------------------	------



GALLERY



LINKS AND DOWNLOADS

[More information](#)

