



#0002000257

## Ehemaliger Bauernhof mit neuem Einfamilienhaus

3823 Rossa



Purchase price: 390.000,00 €

Living Area: 87,00 m<sup>2</sup>

Rooms: 2

### YOUR CUSTODIAN



Prok. Ferdinand Schönfelder

Geschäftsstellenleiter, Immobilienmakler

Waldviertel Immobilien Vermittlung

ferdinand.schoenfelder@w-i-v.at

+43 664 432 11 14

+43 2822 52681





## DESCRIPTION

Zum Verkauf steht ein ehemaliger Bauernhof mit einem 7.461 m<sup>2</sup> großen Grundstück, mehreren Wohneinheiten und großzügigen Nebengebäuden sowie einem 2016 neu errichteten Einfamilienhaus.

Das neue Einfamilienhaus verfügt im Erdgeschoss über eine Wohnfläche von ca. 87 m<sup>2</sup>. Diese unterteilt sich in einen Vorraum, einen ca. 25 m<sup>2</sup> großen Wohn-/Essbereich mit Ausgang auf die Terrasse, ein Bad, ein WC und zwei Zimmer. Im selben Geschoss steht auch noch eine Garage mit ca. 19 m<sup>2</sup> zur Verfügung.

Der ca. 100 m<sup>2</sup> große, zum Ausbau vorbereitete, Dachboden eignet sich bestens zur Wohnraumerweiterung.

Im Kellergeschoss stehen ein Vorraum, ein Technikraum, eine ca. 38 m<sup>2</sup> große Garage sowie eine ca. 49 m<sup>2</sup> große Werkstatt zur Benutzung bereit.

Ein öffentlicher Stromanschluss und die eigene 10 kWp-Photovoltaikanlage sorgen für die Stromversorgung. Das Wasser kommt aus dem eigenen Brunnen. Die Abwasserentsorgung erfolgt über eine Abwassergenossenschaft.

Die Beheizung des neuen Hauses erfolgt mittels einer Erdwärme-Zentralheizung, die des Altbestandes mit einer Holz-Stückgut-Heizung.

Das ehemalige Hauptwohnhaus mit einer ca. 80 m<sup>2</sup> großen Nutzfläche gliedert sich in einen Vorraum, eine Wohnküche, zwei Zimmer und ein Bad mit Badewanne und WC.

Das ehemalige Ausgedinge mit einer Nutzfläche von ca. 80 m<sup>2</sup> unterteilt sich in einen Vorraum, eine Küche, ein Wohnzimmer, ein Schlafzimmer und einen Sanitärbereich. Die großen Nebengebäude rund um den Innenhof des Gebäudes sowie eine ca. 200 m<sup>2</sup> große Scheune im Garten der Liegenschaft runden dieses tolle Angebot ab.

Für weitere Fragen sowie Besichtigungswünsche stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.



## FITTINGS AND PROPERTIES

### PROPERTIES

Category	Detached House
Usage Type	Living
Sales Type	Buy
Year of construction	2016 EFH
Heating	Central Heating: Geothermal Energy

### AREAS

Living Area	ca. 87 sqm
Base Area	7.461,00 sqm

### ENERGY CERTIFICATE

#### *Available*

Energy Certificate Date	02.06.2016
Valid until	01.06.2026
HWB-Value (KWh/m <sup>2</sup> /a)	62,00
HWB Class	 C
fGEE Value	0,78
fGEE Class	 A

### SEGMENTATION

Total Rooms	2
Floors	1
Bathrooms	1
Toilets	1
Terraces	1



**FEATURES**

Area	Urban Area	Construction	Massive Construction
Furnished	Partially furnished	Cellar	Full Cellar
Kitchen	Open Kitchen		





## PRICES AND FINANCIAL INFORMATION

### BASE PRICES

Unit Buy Price	390.000,00 €
----------------	--------------

### TOTAL

Total buy price	390.000,00 €
-----------------	--------------

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

### SIDECOSTS

Costs for contract	nach Tarif des Vertragserrichters
--------------------	--------------------------------------

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

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



GALLERY







LINKS AND DOWNLOADS





[More information](#)

[Gerichtsgebührengesetz, BGBl. Nr. 501-1984 - Stand 1.1.2024](#)

[Nebenkostenübersicht+Info temp.Gebührenbefreiung\\_per062024](#)

[Grundrissplan EG](#)

[Grundrissplan KG](#)

