



#0001009112

## Klassischer Mostviertler Vierkanthof

3325 Innerroksenbach



Kaufpreis: 170.000,00 €

Wohnfläche: 200,00 m<sup>2</sup>

Zimmer: 8

### IHR BETREUER



Reinhard Gansch

Immobilienmakler

Raiffeisen Immobilien Vermittlung

reinhard.gansch@riv.at

+43 664 60 517 517 58





## BESCHREIBUNG

Dieser klassische Mostviertler Vierkanthof bietet eine einzigartige Gelegenheit, Ihre kreativen Ideen und Visionen zu verwirklichen.

Das Erdgeschoss des Hauses beherbergt eine Vielzahl von Räumen, die den Charme vergangener Zeiten bewahren. Die Küche, das Herzstück des Hauses, lädt dazu ein, kulinarische Köstlichkeiten zu zaubern und gesellige Stunden zu verbringen. Die angrenzende Stube besticht durch eine alte, kunstvoll geschnitzte Holzdecke, die dem Raum eine warme und einladende Atmosphäre verleiht. Hier können Sie gemütliche Abende am Kamin verbringen und die Ruhe des Landlebens genießen.

Das Schlafzimmer im Erdgeschoss bietet ausreichend Platz für erholsame Nächte und süße Träume. Ein weiteres Highlight ist das Stüberl, das sich ideal als Rückzugsort für entspannte Stunden eignet. Die Sanitärräume sind funktional gestaltet und bieten die Möglichkeit, sie nach Ihren Vorstellungen zu modernisieren.

Ein besonderes Merkmal des Hauses ist der Gewölberaum, der sich hervorragend als Weinkeller oder Lagerraum nutzen lässt. Der von außen uneinsehbare Innenhof bietet Privatsphäre und ist der perfekte Ort für entspannte Stunden im Freien. Hier können Sie ungestört die Sonne genießen oder gemütliche Grillabende mit Familie und Freunden veranstalten.

Zusätzlich gibt es zahlreiche Lagerräume und ehemalige Stallungen, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten. Ob als Werkstatt, Atelier oder für die Tierhaltung – Ihrer Fantasie sind keine Grenzen gesetzt.

Der große Garten des Anwesens ist ein wahres Paradies für Naturliebhaber. Ein guter Bestand an Obstbäumen, darunter Nussbaum, Apfelbaum und Zwetschke, sorgt für eine reiche Ernte und lädt zum Naschen ein. Hier können Sie Ihren grünen Daumen unter Beweis stellen und einen blühenden Garten gestalten.

Die Flächenwidmung als Bauland Agrar ermöglicht die Tierhaltung und bietet somit ideale Voraussetzungen für ein Leben im Einklang mit der Natur. Die ruhige Lage des Bauernhauses garantiert Erholung und Entspannung, während die sehr gute Verkehrsanbindung eine schnelle Erreichbarkeit der nahegelegenen Stadt Amstetten gewährleistet.



Dieses renovierungsbedürftige Bauernhaus in Ferschnitz ist ein wahres Juwel, das darauf wartet, von Ihnen entdeckt und neu gestaltet zu werden. Lassen Sie Ihrer Kreativität freien Lauf und verwandeln Sie dieses historische Anwesen in Ihr persönliches Traumhaus. Fordern Sie ein unverbindliches Angebot bei uns an, wir freuen uns auf Ihre Anfrage!



## AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

### EIGENSCHAFTEN

Objektkategorie	Bauernhof
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Alleineigentum

### FLÄCHEN

Wohnfläche	ca. 200 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	ca. 200 m <sup>2</sup>
Grundfläche	3.801,00 m <sup>2</sup>
Gartenfläche	3.000,00 m <sup>2</sup>

### ENERGIEAUSWEIS

#### *Vorhanden*

Ausstellungsdatum	09.08.2021
Gültig bis	08.08.2031
HWB-Wert (KWh/m <sup>2</sup> /a)	345,90
HWB Klasse	 G
fGEE Wert	4,09
fGEE Klasse	 G

### AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	8
Bäder	1
Toiletten	1

### MERKMALE

Lage	Süd-Osten	Ausblick	Aussichtslage
------	-----------	----------	---------------

**Maklerservice & Bewertung**

Gebiet	Wohngebiet, Mischgebiet, Siedlungslage	Zustand	Renovierungsbedürftig
Alterskategorie	Altbau	Erschließung	Ortsüblicherschlossen
Anschlüsse	Telefonanschluss, Internetanschluss	Fußboden	Stein
Bauart	Ziegel-Massivbauweise	Sonstiges	Geeignet für WG / Wohngemeinschaft, Gartennutzung



## KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

### BASISKOSTEN

Kaufpreis	170.000,00 € inkl. USt.
-----------	-------------------------

### GESAMTKOSTEN

Gesamtkaufpreis	170.000,00 € inkl. USt.
-----------------	-------------------------

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

### NEBENKOSTEN

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

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



## LAGE UND UMGEBUNG

Ferschnitz ist eine charmante Marktgemeinde im Bezirk Amstetten, Niederösterreich. Mit einer Fläche von etwa 15,55 km<sup>2</sup> und einer Einwohnerzahl von rund 1.878 (Stand Januar 2024), bietet Ferschnitz eine idyllische und ruhige Umgebung, die sowohl für Familien als auch für Einzelpersonen attraktiv ist.

### Geografische Lage und Landschaft

Ferschnitz liegt im Mostviertel, am Ostrand des Bezirkes Amstetten, und grenzt an die Bezirke Scheibbs und Melk.

Die Landschaft ist geprägt von sanften Hügeln, Wäldern und Auen, die durch den Ferschnitzbach und seine Zuflüsse, wie den Ochsen- und Edelbach, durchzogen werden. Die höchste Erhebung in der Gemeinde liegt in Zinsenwang mit 351 m ü. A., während der Ort Ferschnitz selbst auf etwa 280 m ü. A. liegt.

### Schulen in Ferschnitz

Die Bildungseinrichtungen in Ferschnitz sind gut aufgestellt, um den Bildungsbedarf der Gemeinde zu decken. Die Volksschule Ferschnitz ist eine zentrale Bildungseinrichtung, die sich durch eine herzliche und unterstützende Atmosphäre auszeichnet.

Für weiterführende Schulen müssen die Schüler in die umliegenden Gemeinden pendeln. Die Mittelschule Blindenmarkt und die Volksschule St. Georgen/Ybbsfelde sind zwei der nächstgelegenen Optionen.

### Verkehrsanbindung

Ferschnitz ist gut an das Verkehrsnetz angebunden. Die Gemeinde liegt in der Nähe der Autobahnabfahrt Amstetten Ost, was eine schnelle Verbindung zur Bundesstraße 1 ermöglicht. Der öffentliche Verkehr wird hauptsächlich durch den Verkehrsverbund Ost-Region (VOR) organisiert, der eine Vielzahl von Verbindungen mit Bus und Bahn bietet.

### Freizeitgestaltung

Ferschnitz bietet zahlreiche Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung. Die Umgebung lädt zu Wanderungen und Radtouren ein, wobei besonders der Donauradweg und die Wanderwege entlang des Ferschnitzbachs beliebt sind.



Zu den kulturellen Sehenswürdigkeiten zählen die Pfarrkirche zum Hl. Sixtus II und die Filialkirche zum Hl. Martin in Innerochsenbach, die beide durch ihre historische Architektur und Kunstwerke beeindrucken. Das Schloss Senftenegg ist ein weiteres Highlight, das mit seiner Geschichte und den gut erhaltenen Gebäuden Besucher anzieht.

Für sportliche Aktivitäten stehen verschiedene Einrichtungen zur Verfügung, darunter Sportplätze und ein Tennisplatz. Die Nähe zu den Blindenmarkter Auseen bietet zudem Möglichkeiten zum Schwimmen und Entspannen am Wasser.

Ferschnitz ist eine Gemeinde, die durch ihre landschaftliche Schönheit, die gute Infrastruktur und die vielfältigen Freizeitmöglichkeiten besticht. Es ist ein idealer Ort für alle, die eine ruhige und naturnahe Umgebung schätzen, ohne auf die Annehmlichkeiten einer guten Verkehrsanbindung und Bildungsangebote verzichten zu müssen.

## INFRASTRUKTUR

### Einkauf

Kräuterbienenchen

Nah&Frisch Roseneder In Ferschnitz

Fleischmanufaktur Sonnleitner

Glack Landtechnik

### Bildung

Volksschule

NÖ Landeskindergarten Ferschnitz, I

NÖ Landeskindergarten Ferschnitz, II

### Sonstiges

Raiffeisen BANK

### Kultur & Freizeit



Schloss Senftenegg

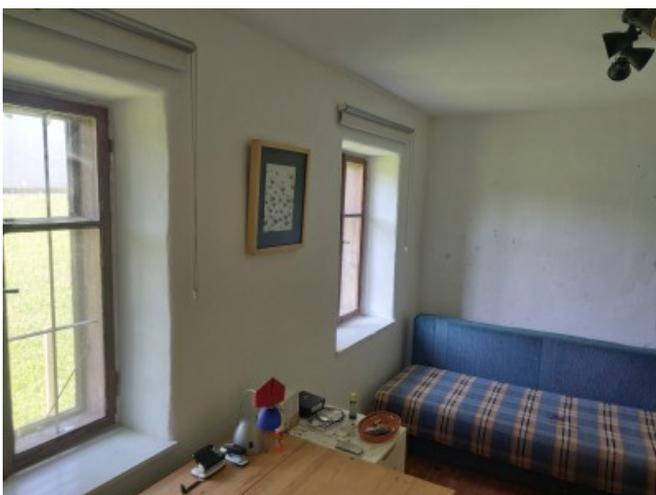
Gesundheit

Diplom Tierarzt Dr. Wolfgang Paungartner



GALERIE











LINKS UND DOWNLOADS





[Detailinformationen](#)

[Ansicht Vorschlag für Umbau V\\_001](#)

[Ansicht Vorschlag für Umbau IV\\_001](#)

[Ansicht Vorschlag für Umbau\\_001](#)

[Plan EG\\_001](#)

[Hochwasser](#)

[HORA\\_Pass](#)

[Kataster\\_2024-07-23 \(1\)](#)

[Fläwi](#)

[Homepage der Marktgemeinde Ferschnitz](#)

[Ferschnitz Mostvierteltourismus](#)

[Ihre Bank vor Ort](#)

[Ihre Finanzierungsspezialisten](#)

[Sanierungsbonus](#)

[Eigenheimsanierung NÖ](#)

