



#0001009280

**GROSSZÜGIGES LANDHAUS MIT GESCHLOSSENEM INNENHOF,  
STADEL, WERKSTATT UND NEBENGEBÄUDEN SAMT WEINKELLER  
IN PARADIESISCHER GRÜNRUHELAGE**

2014 Puch



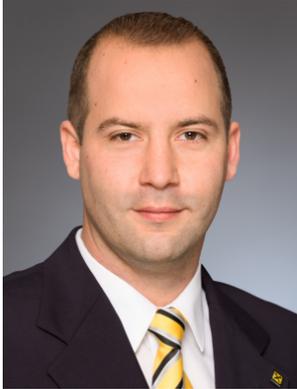
Kaufpreis: 330.000,00 €

Wohnfläche: 178,50 m<sup>2</sup>

Zimmer: 6



IHR BETREUER



Mag. Peter Fellhofer

Immobilienmakler

Raiffeisen Immobilien Vermittlung

peter.fellhofer@riv.at

+43 664 60 517 517 77





## BESCHREIBUNG

Dieses großzügige Landhaus in toller Grünruhelage, direkt am Feld- bzw. Waldrand im Ortsverband mit gepflegtem Garten und zahlreichen Nebengebäuden in Form einer Werkstatt, eines Stadels, eines Holzschuppens, diverse Lager- und Wirtschaftsräume sowie einen Weinkeller könnte Sie begeistern, wenn Sie auf der Suche nach viel Platz und Stauraum für platzaufwendige Hobbies sind und gleichzeitig über handwerkliches Geschick verfügen, denn das Objekt bietet durchaus viel Potential, verlangt jedoch nach etwas handwerklichem Geschick um heutigen Wohnbedürfnissen vollends gerecht zu werden.

Erfüllt werden sämtliche Wohnwünsche inmitten der Natur in Puch durch einen wunderbaren Grünblick, unzählige Nebengebäude und einen gepflegten, westseitig ausgerichteten Garten sowie der Anlage der Gebäudestruktur samt geschlossenem Innenhof.

Über die Einfahrt und einen großzügig angelegten Eingangsbereich gelangen Sie in den Eingangsbereich mit großer Garderobe und Sitzgelegenheit. Von hier aus sind nahezu alle Räumlichkeiten des Erdgeschosses zentral begehbar. Sämtliche Wohnwünsche werden durch eine Küche mit voll ausgestatteter Einbauküche, ein Wohnzimmer, ein Schlafzimmer sowie ein vom Badezimmer separates WC und eine Speis erfüllt.

Massive Stiegenanlagen führen in das Obergeschoss, hier überzeugt der zentrale Galeriebereich mit Ausgang auf einen kleinen Balkon und Blick in den Innenhof. Das reichhaltige Raumangebot wird durch einen Abstellraum, ein vom Badezimmer separates WC sowie vier Zimmer, zwei davon als Durchgangszimmer abgerundet.

Ein weiteres Highlight dieser Wohlfühlliegenschaft sind die zahlreichen Nebengebäude in Form eines Stadels, einer Werkstatt, einer Waschküche, diverse Lager- und Wirtschaftsräume, ein Weinkeller sowie ehemalige Stallungen, offene Einstellflächen und ein Partyraum. Diese bieten ausreichend Stauraum für Personen mit platzaufwendigen Hobbies oder für Tierfreunde.



Beheizt wird die gesamte Liegenschaft derzeit kostengünstig anhand einer Ölzentralheizung. Die überdachte Einfahrt bietet neben dem Stadel zusätzlich Schutz für Ihre Autos.

Es gibt viele Parameter, welche für diese außergewöhnliche Liegenschaft sprechen, einige davon sind die reichhaltigen Ein- und Unterstellmöglichkeiten oder die ruhige Lage unweit des Feldrandes.

Der liebevoll, sehr natürlich angelegte Garten ist ein Paradies für Ihre Kinder oder für Ihre vierbeinigen Freunde und bietet sehr hohe Lebensqualität. Insgesamt bietet das Objekt viel Potential, verlangt jedoch nach etwas handwerklichem Geschick um heutigen Wohnbedürfnissen vollends gerecht zu werden.

Nützen Sie diese Gelegenheit, um sich Ihren Wohntraum zu erfüllen und fordern Sie ein unverbindliches Exposé an, um sich einen detaillierteren Eindruck dieser Liegenschaft mit viel Potential zu machen!

Gerne übermitteln wir Ihnen ein unverbindliches Exposé mit der Adresse sowie sämtlichen Detaildaten zur Liegenschaft. Wir bitten Sie jedoch aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer dazu, Ihre vollständige Wohnadresse im Anfrage-Text der jeweiligen Internetplattform einzutragen.



## AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

### EIGENSCHAFTEN

Objektkategorie	Einfamilienhaus, Haus: Sonstiges, Mehrfamilienhaus, Bauernhof
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Alleineigentum
Baujahr	ca. 1900, 1954
Baustatus	Abgeschlossen
Fertigstellungsdatum	23.10.2001
Heizung	Zentralheizung: Öl
Stellplätze	2 x Garage, 5 x Freiplatz

### ENERGIEAUSWEIS

Ausstellungsdatum	24.09.2024
Gültig bis	23.09.2034
HWB-Wert (KWh/m <sup>2</sup> /a)	250,00
HWB Klasse	 F
fGEE Wert	3,02
fGEE Klasse	 E

### AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	6
--------------------	---



Bäder	2	<b>FLÄCHEN</b>	
Toiletten	2	Wohnfläche	ca. 179 m <sup>2</sup>
Terrassen	1	Grundfläche	ca. 1.261 m <sup>2</sup>



## KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

### BASISKOSTEN

Kaufpreis	330.000,00 €
-----------	--------------

### GESAMTKOSTEN

Gesamtkaufpreis	330.000,00 €
-----------------	--------------

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

### NEBENKOSTEN

Vertragserrichtung	1,2%
--------------------	------

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

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



## LAGE UND UMGEBUNG

Puch, ein aufgrund seiner unmittelbaren Nähe zu Großweikersdorf, Hollabrunn und der Stadt Stockerau sowie den damit verbundenen sehr guten Anbindungen an das Verkehrsnetz, sehr beliebter Wohnort.

Puch liegt im Hügelland des südlichen Weinviertel an der Weinregion Wagram, ist öffentlich mit dem Bus erreichbar und profitiert von der unmittelbaren Nähe zu Großweikersdorf, Hollabrunn, Stockerau und Tulln, wo keine Wünsche an infrastrukturelle Einrichtungen und Geschäfte des täglichen Bedarfs offen bleiben.

Die Region, wie sie schöner kaum sein könnte, lädt zu ausgedehnten Spaziergängen für Ruhesuchende, tolle Restaurants und Heurige der Region erfüllen höchste kulinarische Ansprüche.

Durch die nahe gelegenen Bahnhöfe Großweikersdorf, Sierndorf und Göllersdorf sowie Stockerau sind beste Verkehrsanbindungen an das öffentliche Verkehrsnetz Richtung Wien, Krems, Tulln und Stockerau selbstverständlich. Weiters bestehen durch den nahe gelegenen Autobahnanschluss beste Verkehrsanbindungen nach Wien, Krems, Tulln und St. Pölten.



GALERIE













**Raiffeisen Immobilien**  
Maklerservice & Bewertung

"DAS IST MEIN GEBIET,  
HIER KENN' ICH MICH AUS!"

**MAG. PETER FELLHOFER**  
Raiffeisen Immobilien Makler

☎ 0664 60 517 517 77  
✉ [peter.fellhofer@riv.at](mailto:peter.fellhofer@riv.at)

**Raiffeisen Immobilien**  
Maklerservice & Bewertung

**IMMOBILIE ZU VERAUFEN  
ODER ZU VERMIETEN?**

**PATRICIA TANNHEIMER &  
MAG. PETER FELLHOFER**

☎ 0664 60 517 517 77  
✉ [peter.fellhofer@riv.at](mailto:peter.fellhofer@riv.at)

**UNSER SERVICE**

- Wir begleiten Sie vom Erstgespräch bis zur Schlüsselübergabe
- Verkauf zum optimalen Marktpreis
- Bewerbung der Immobilien in unserem österreichweiten Netzwerk - print & online
- Kosten entstehen für Sie nur im Erfolgsfall

**GRATIS  
IMMOBILIEN  
WERT-  
SCHÄTZUNG**



[Detailinformationen](#)

[Nebenkostenübersicht Kauf](#)

[Formular Finanzierungsanfrage](#)

[Infoblatt](#)

