



RENOVIERUNGSWÜRDIGES
SACHERL IN ALLEINLAGE

Gemersdorf 9 | 4083 Haibach ob der Donau



RENOVIERUNGSWÜRDIGES SACHERL IN ALLEINLAGE

Perfekte Verkehrsanbindung und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten



Wir freuen uns, Ihnen dieses Sacherl mit Potential in Alleinlage zwischen Haibach und Schlögen präsentieren zu dürfen. Diese Immobilie bietet eine seltene Gelegenheit für vielseitige Nutzungsmöglichkeiten auf einem großzügigen 12.045 m² großen Grundstück.

Das Sacherl verfügt über eine sehr große Lagerfläche, die sowohl als Einstellmöglichkeit für Boote und Fahrzeuge und ebenso als Lagerfläche für ihr Unternehmen genutzt werden kann. Zudem hat der aktuelle Eigentümer bereits einen Plan erstellen lassen, der den Einbau von drei Wohneinheiten vorsieht. So können Sie das Beste aus Wohnen und Arbeiten an einem Ort kombinieren.





Nutzungsmöglichkeiten



WOHNGEBÄUDE:

- Vorliegender Plan für den Ausbau auf 3 Wohneinheiten
- Perfekt geeignet zur Vermietung als Ferienwohnung. Das Objekt befindet sich in idealer Ausgangslage um den Donauradweg zu erkunden. Die Schlägener Schlinge befindet sich nur 1,7 km entfernt.



Nutzungsmöglichkeiten



LAGERFLÄCHE:

- Ideal für die Lagerung von Booten, Fahrzeugen oder anderen großen Gegenständen – der Hafen in Schlögen befindet sich nur 1,7 km entfernt.
- Perfekt als Lagerfläche für Unternehmen, die eine verkehrsgünstige Lage und gute Sichtbarkeit schätzen
- Viel Platz für individuelle Nutzungskonzepte und Geschäftsideen





Nutzungsmöglichkeiten




GARTEN:

Das großzügige Grundstück bietet Ihnen vielfältige Möglichkeiten zur Gestaltung. Ob Gartenanlage oder kleine Tierhaltung – hier können Sie Ihren Ideen freien Lauf lassen. Zusätzlich zu der großzügigen Wiesenfläche, könnte optional ein Waldgrundstück mit einer Gesamtgröße von 47.623 m² extra erworben werden.

Fakten


- Grundstückswidmung: Grünland (Genehmigung Grundverkehr notwendig)
- Baujahr Haus – unbekannt
- Baujahr Wirtschaftstrakt: ca. 1967
- Fassade, Dachstuhl und Dach beim Wohnhaus wurde 2013 erneuert
- Fenster Wohngebäude wurden 2009 erneuert
- Aktuell befindet sich ein Handymasten am Objekt – Jährliche Mieteinnahmen: ca. € 4.548,37



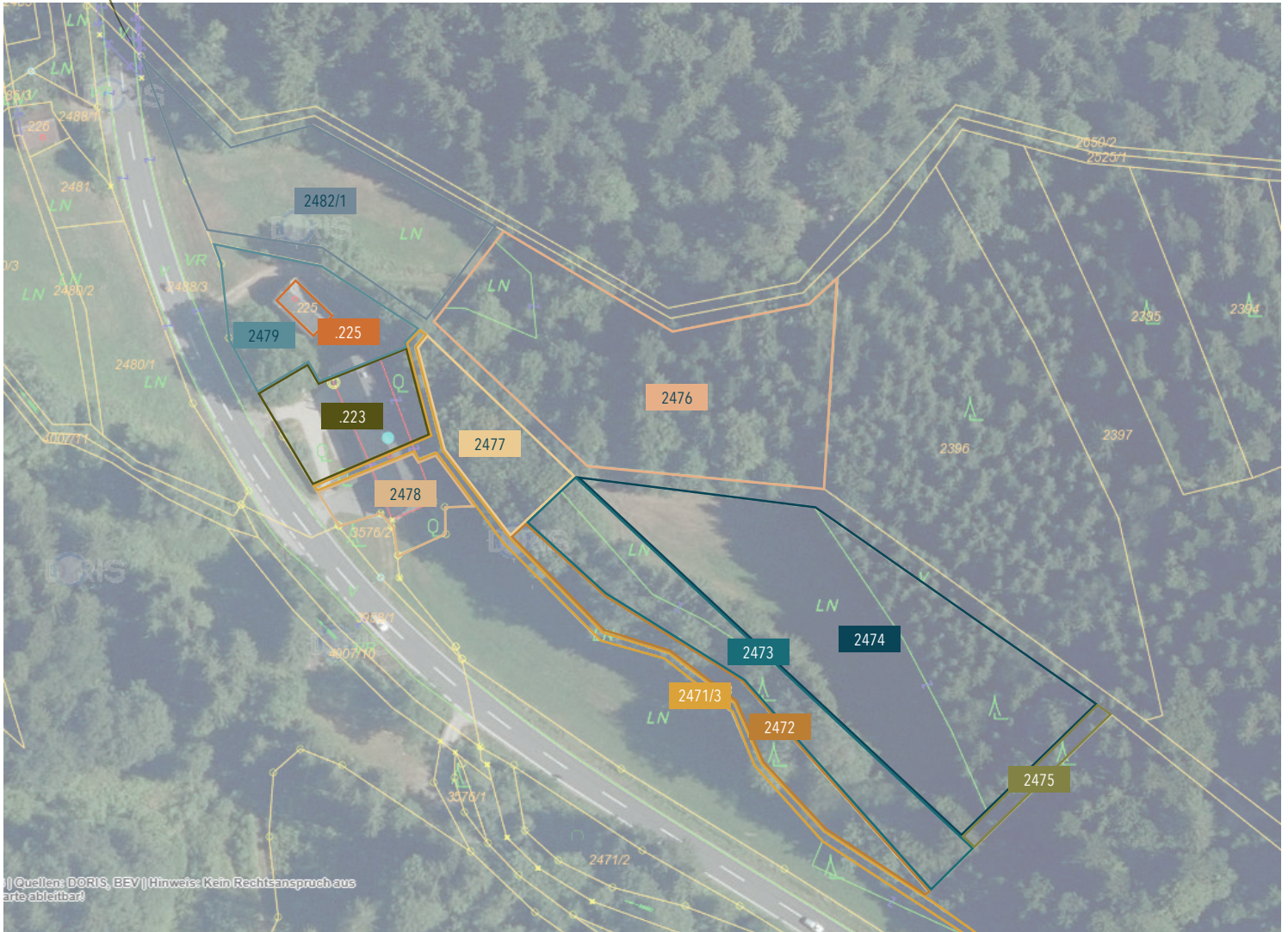


Offensichtliche, notwendige Instandhaltungsarbeiten



- 
- Holztramdecke im Wohngebäude gehört saniert
 - Gesamte Elektro, sowie Wasserinstallation im Wohngebäude
 - Böden im Wohngebäude
 - Teilweise Trockenlegung der Wände im EG im Wohntrakt
 - Heizung (aktuell wird mit Einzelöfen geheizt)
 - Je nach Nutzung, gehört die Senkgrube, sowie der Brunnen erneuert

Flächenwidmung



.223	GST-Fläche	554 m ²
.225	Bauf.	64 m ²
2471/3	GST-Fläche	444 m ²
2472	Wald	626 m ²
2473	GST-Fläche	1.129 m ²
2474	GST-Fläche	3.309 m ²
2475	Wald	156 m ²
2476	GST-Fläche	2.762 m ²
2477	Landwirts.	511 m ²
2478	GST-Fläche	383 m ²
2479	Gärten	636 m ²
2482/1	Landwirts.	1.471 m ²
Gesamt		12.085 m ²

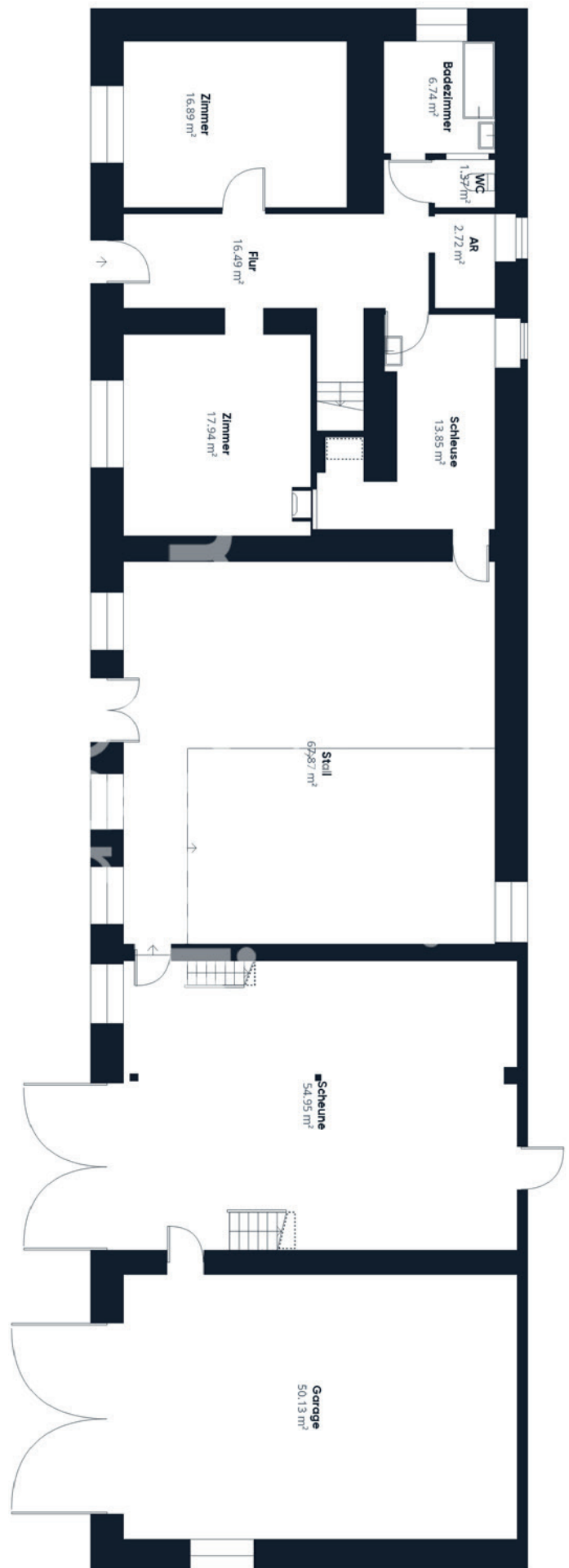
Erdgeschoß

FLUR	ca. 16,49 m ²
ZIMMER	ca. 16,89 m ²
BADEZIMMER	ca. 6,74 m ²
WC	ca. 1,37 m ²
ABSTELLRAUM	ca. 2,72 m ²
ZIMMER	ca. 17,94 m ²
SCHLEUSE	ca. 13,85 m ²

WOHNFLÄCHE ca. 76,00 m²

STALL	ca. 67,87 m ²
SCHEUNE	ca. 54,95 m ²
GARAGE	ca. 50,13 m ²

NUTZFLÄCHE ca. 248,95 m²



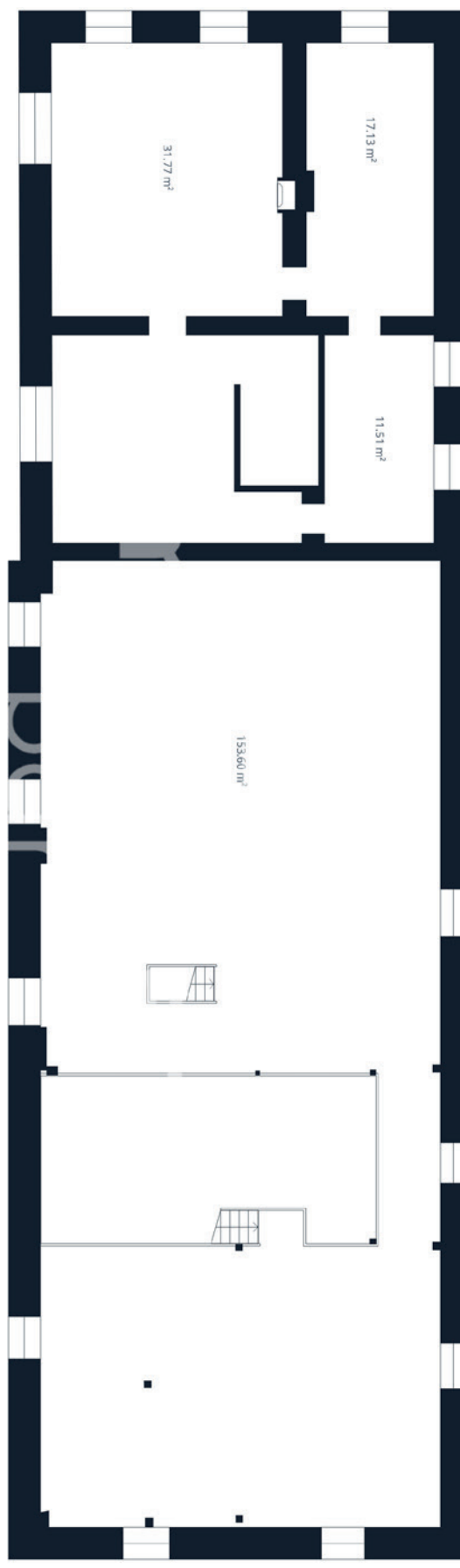
1.Obergeschoß


ZIMMER ca. 31,77 m²
ZIMMER ca. 17,13 m²
ZIMMER ca. 11,51 m²

WOHNFLÄCHE ca. 60,41 m²

HEUBODEN ca. 153,60 m²

NUTZFLÄCHE ca. 214,01 m²





Das Sacherl bietet enormes Potenzial für die Verwirklichung Ihrer individuellen Wohn- und Nutzungsideen. Die Pläne für den Ausbau von drei Wohneinheiten liegen bereits vor und ermöglichen Ihnen eine schnelle Umsetzung Ihrer Vorhaben. Besichtigungen sind nach vorheriger Absprache möglich. Nutzen Sie diese Gelegenheit und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin vor Ort.



- Grundstücksgrösse Gesamt: 12.085 m²
- Gesamtnutzfläche: 462,96 m²
- Davon Wohnhaus: 136,41 m²

GRUNDBUCH

KG 45011 | EZ 38



KAUFPREIS € 199.000,-

Im Falle einer erfolgreichen Vermittlung sind 3% Vermittlungsprovision vom Brutto-Kaufpreis zzgl. 20% USt. zu leisten.





Galerie





Galerie





Galerie





Galerie





HAIBACH ob der Donau

25,53km² / 1.300 Einwohner*innen



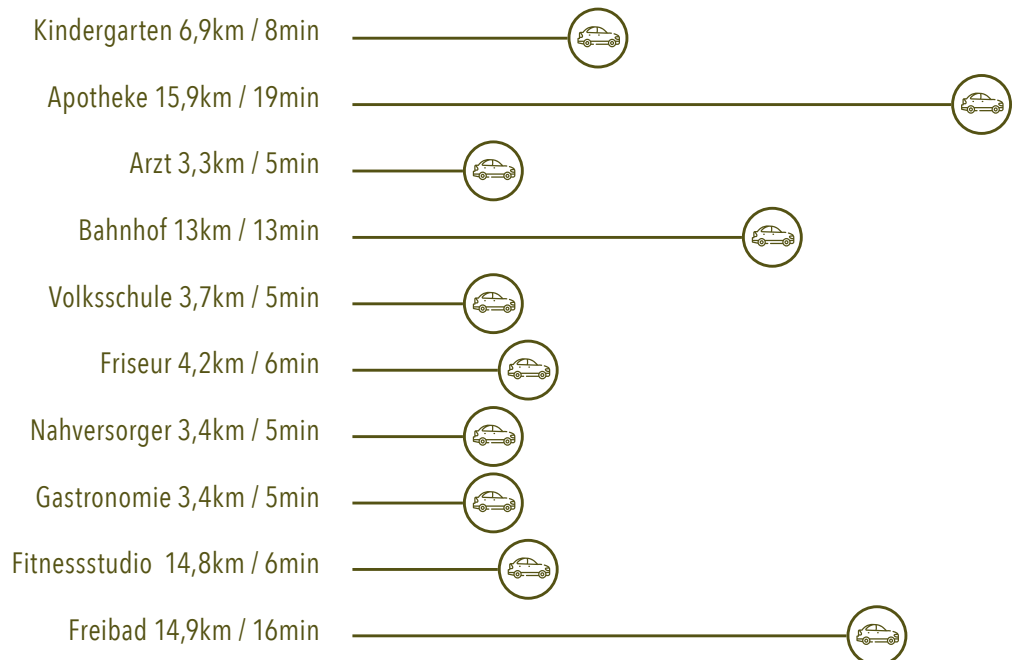
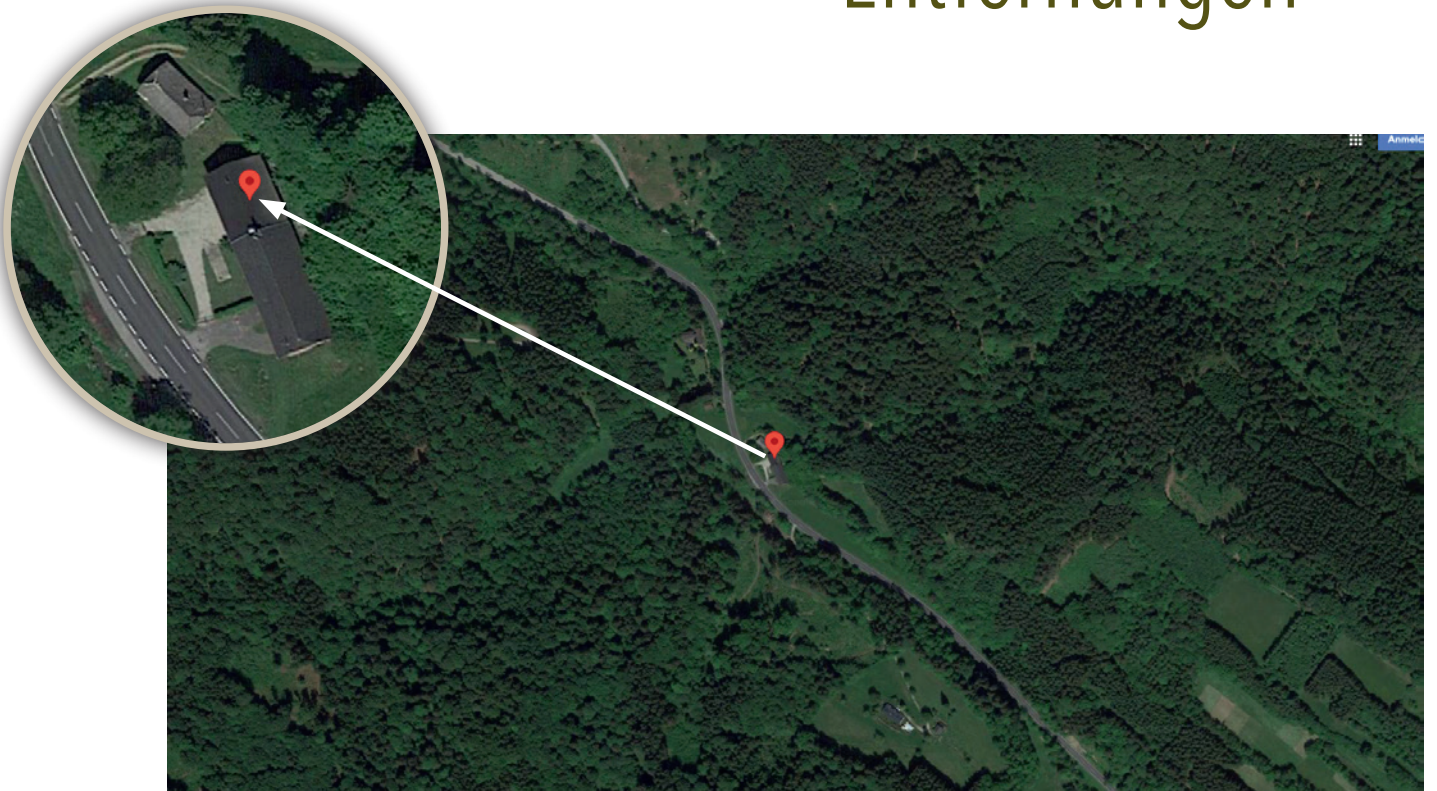
Das Gebiet der Gemeinde Haibach ob der Donau, trägt bereits seit dem Jahr 1961 das Prädikat „Erholungsdorf“. Wanderwege durchziehen den auf 530 m Seehöhe gelegenen Höhenrücken über der Schlägener Donauschlinge und führen zu einzigartigen Aussichtspunkten.

Zahlreiche Wanderwege und der Donauradweg Passau-Wien führen durch das 16 km lange Donautal, das mit seinen wildromantischen Felsformationen und seiner vielfältigen Flora und Fauna zu den schönsten und eindrucksvollsten Gebieten überhaupt zählt. Ausgangspunkt sind meist die Parkplätze im Ortszentrum.



GEMERSDORF 9
4083 HAIBACH OB DER DONAU

Entfernungen



KONTAKT



immobilien
bär

„Jetzt gleich
Beratungsgespräch
vereinbaren!“



Katharina Bräuer
Vermittlung

M +43 660 1077 697

E katharina.braeuer@immobaer.at

Bürozeiten:
Mo. - Do. 09:00 - 12:00 Uhr

Linzer Straße 26
4701 Bad Schallerbach

www.immobaer.at

Fb.: 529175z | UID Nr.: ATU75346001 | St. Nr. 54 362/5479

WICHTIGE INFORMATIONEN:

Dieses Exposé wurde entsprechend den Angaben und Vorgaben des Verkäufers erstellt, wonach wir für die Richtigkeit dieser Angaben keine Haftung übernehmen. Die angegebenen Informationen sind nach bestem Wissen erstellt. Dieses Angebot ist freibleibend und unverbindlich.