



S' LANDHAUS

Gstöttenau 26 | 4070 Eferding

Lebendig und verträumt...

In Alleinlage, eingebettet zwischen saftigen Feldern, sanften grünen Hügeln, prall gefüllten Obstbäumen und der Donau, da befindet sich ein Landhaus, welches keine Wünsche für ein ausgiebiges Leben am Land offenlässt. Mitten in der Naturlandschaft des Eferdinger Beckens, da befindet sich auf einer Grundfläche von über 20.021m² dieser großzügige Hof mit Wirtschaft, Grün- und verträumter Gartenfläche.

Das Anwesen wurde seit seiner Errichtung stets mit viel Sorgfalt liebevoll geführt und instandgehalten. Es von seiner Landwirtschaft und dem lebendigen Alltag geprägt. Daher verbirgt der Hof viele Besonderheiten.



Lassen Sie uns einen Blick in **s'LANDHAUS** werfen.



Der Landhof teilt sich in 5 Hauptbereiche auf. Im Erdgeschoss befindet sich die erste von drei großen Wohnungen. Hier ist Platz für eine ganze Familie und bildet durch seine Bauernküchen, mehrere Zimmer, einem Bad und einem WC eine komplette Wohneinheit. Von dieser Wohnung aus haben Sie direkten Zugang zu Wirtschaftsräumen, einem Stall, dem Heiz- & Technikraum und einer eigenen Tischlerwerkstatt. Vor hier aus gelangt man auch in den romantischen Innenhof.





Einblicke ins LANDHAUS



s'LANDHAUS verzaubert.



Über einen Vorraum und ein Treppenhaus haben sie den Zutritt zum ersten Obergeschoss. Hier liegt die 2. vollausgestattete Wohnung, welche ebenfalls mit Küche, mehreren Zimmern, einem eigenen Bad und WC für eine ganze Familie Platz bietet. Mehrere Balkone und große Fenster lassen viel Tageslicht in die Zimmer einfließen und verzaubern mit einem traumhaften Ausblick in die Landschaft und in den liebevoll angelegten Bauerngarten. Vom Obergeschoss aus gelangen Sie in den großzügigen Dachboden, welcher sich auch zum Ausbau eignet.





Einblicke ins LANDHAUS



Unendlich viel Platz im LANDHAUS.



Vom Innenhof aus kommt man schließlich in den Neubau und somit in den Rohbaubereich der dritten Wohnung. Durch den getrennten Zugang bildet auch diese Wohnung wieder einen eigenen Wohnbereich, der nach ihren individuellen Vorstellungen fertig gebaut werden kann. Auch hier gibt es einen eigenen Balkon mit Blick ins unendliche Grün.



s'LANDHAUS – idyllisch und urig.



Der alles verbindende Innenhof liegt vor der großen Scheune. Diese bietet viel Platz für Lagermöglichkeiten, Unterstellplätze oder kann auch als Holzlager genutzt werden. Die Scheune bietet viel Platz und kann zukünftig auch zu einer Wohnung umgebaut werden.

Neben dem Haupthaus befindet sich noch ein Nebengebäude, welches als Garage, Lagerhalle und Unterstellmöglichkeit genutzt werden kann. Derzeit sind die Stellflächen verpachtet.

Ein Highlight ist auf jeden Fall der wunderbare Bauerngarten, der das Landhaus einbettet. Liebevoll angelegte Blumenbeete, große Bäume und gemütliche Ecken machen den Bauerngarten zu einem Erholungsraum direkt vor der Haustüre. Auch ein kleiner Teich mit Gartenhütte sind idyllisch-urige Besonderheiten, die viel Gemütlichkeit ausstrahlen.

Highlights auf einen Blick



- ALLEINLAGE
- Ruhige LAGE



- Sehr liebevoll gestalteter GARTEN
- Viele NUTZUNGSMÖGLICHKEITEN
- Kleine HOBBYTISCHLEREI dabei
- Viele LAGERMÖGLICHKEITEN
- Grosses AUSBAUPOTENTIAL

Nutzungs- möglichkeiten



DER LANDHOF

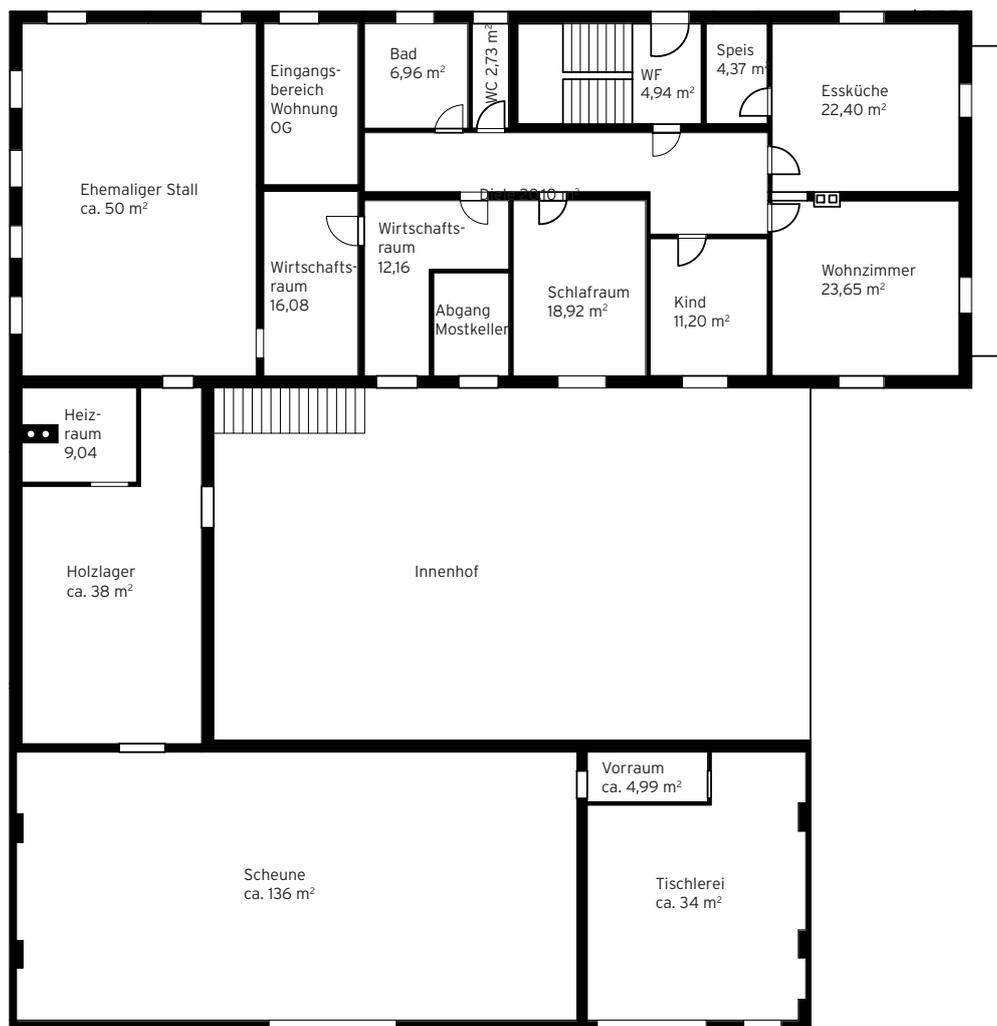
S'Landhaus eignet sich wunderbar für eine landwirtschaftliche Nutzung. Dank viel Staufläche, Maschinen und Wirtschaftsfläche ist es der ideale Ort, um sich bäuerlich zu verwirklichen.

DER GEMEINSCHAFTSHOF

Dank seiner idealen Aufteilung und den getrennten Zugängen, kann der Hof zu einem gemeinschaftlichen Wohnprojekt entwickelt werden. Hier könnten zukünftig mehrere Familien ein neues Zuhause finden und mit gewissem Selbstversorger-Spirit das Anwesen beleben.

DER GENERATIONENHOF

Durch seine getrennten Wohnbereiche eignet sich S'Landhaus ideal für große Familien, die generationsübergreifend zusammenleben möchten. Man hilft sich, wenn mal will und kann sich dennoch mit viel Privatsphäre in den eigenen Bereich zurückziehen. Gemeinschaft am Land, die nicht schöner sein könnte.



Grundrisse laut Plan, m² ohne Gewähr.

Raumdaten

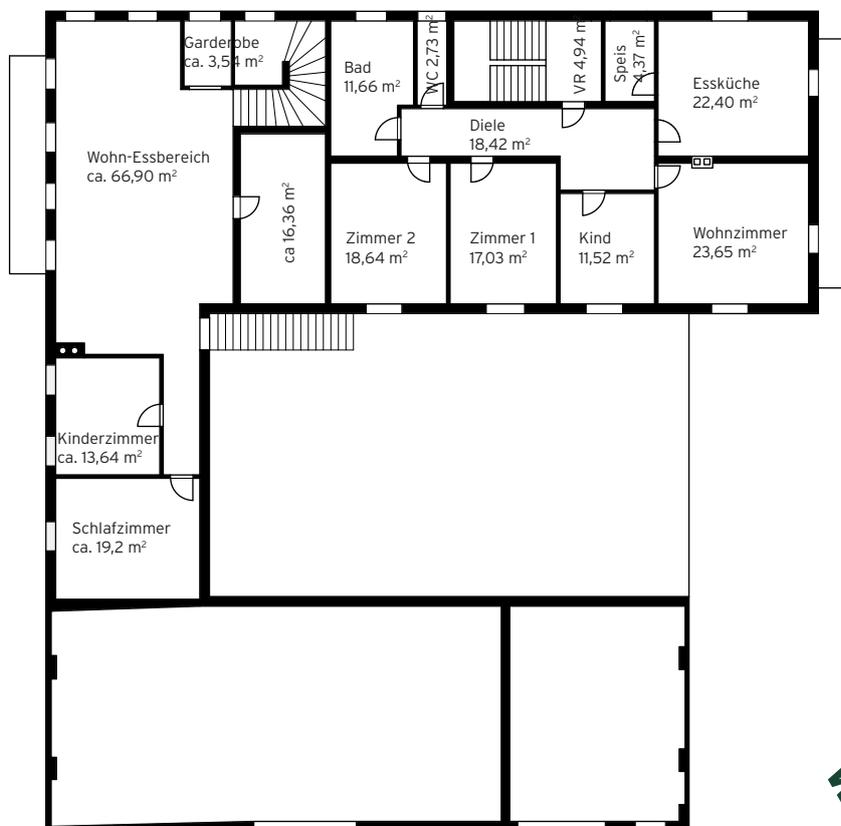


WOHNUNG 1

ESSKÜCHE	22,40 m ²
WOHNZIMMER	23,65 m ²
SCHLAFZIMMER	18,92 m ²
KIND	11,20 m ²
BAD	6,96 m ²
WC	2,73 m ²
WINDFANG	4,94 m ²
WIRTSCHAFTSRAUM	16,74 m ²
SPEIS	4,37 m ²
DIELE	20,10 m ²

SUMME ca. 135 m²





Grundrisse laut Plan, m² ohne Gewähr.



Raumdaten

WOHNUNG 2

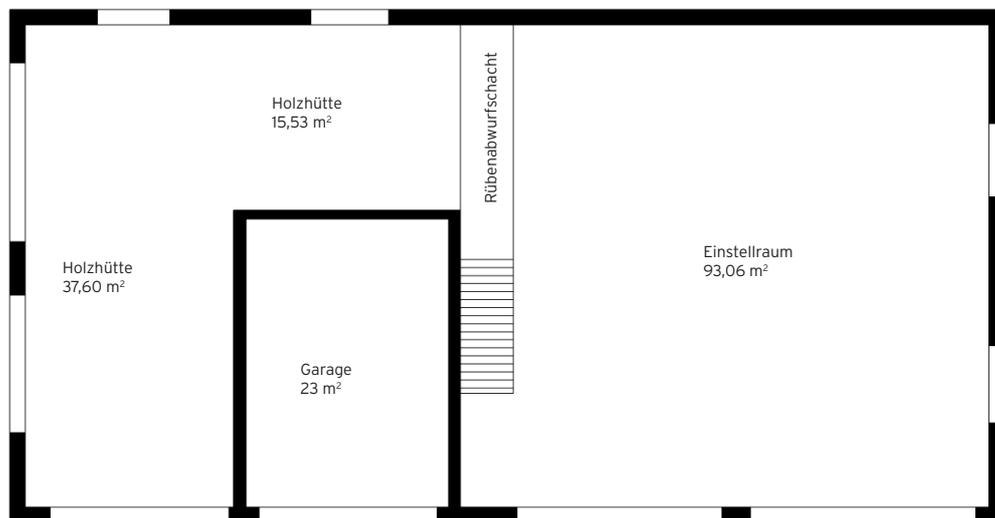
ESSKÜCHE	22,40 m ²
WOHNZIMMER	23,65 m ²
KIND	11,52 m ²
ZIMMER 1	17,03 m ²
ZIMMER 2	18,64 m ²
BAD	11,66 m ²
WC	2,73 m ²
VR	4,94 m ²
SPEIS	4,37 m ²
DIELE	18,42 m ²

SUMME ca. 135 m²

WOHNUNG ROHBAU

WOHNEN/ESSEN	66,90 m ²
KIND	13,64 m ²
SCHLAFEN	19,20 m ²
BAD	16,36 m ²
GARDEROBE	3,54 m ²

SUMME ca. 119 m²



Grundrisse laut Plan, m² ohne Gewähr.

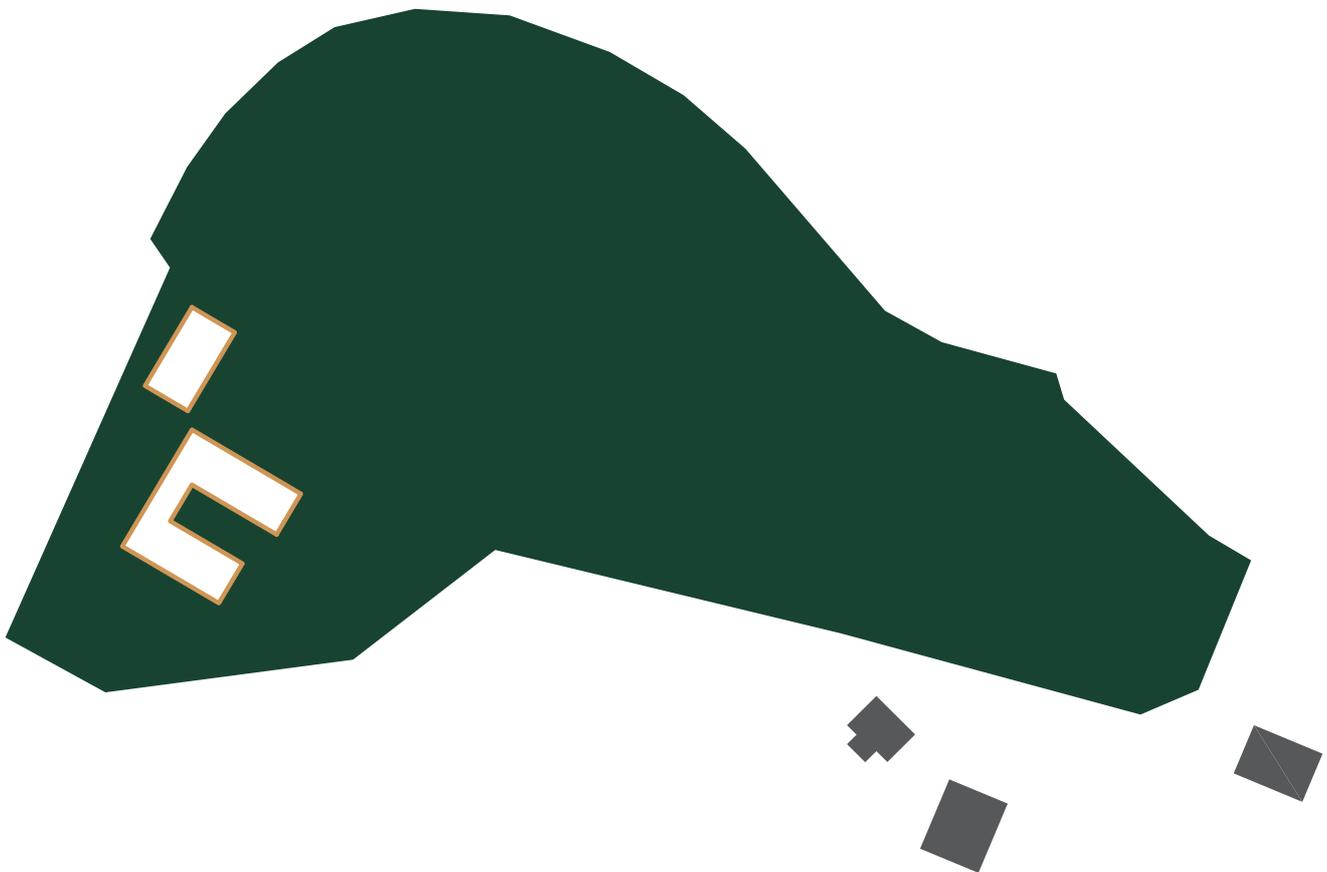
Raumdaten

SCHEUNE/RÜBENKELLER

HOLZHÜTTE	37,6 m ²
HOLZHÜTTE	15,53 m ²
GARAGE	23 m ²
EINSTELLRAUM	93,06 m ²

SUMME ca. 169 m²

Grundstücksübersicht LANDHAUS



-  GRÜNLAND
-  s'LANDHAUS
-  UMLIEGENDE HÄUSER

Daten vom LANDHAUS



DAS HAUS

Baujahr Haus: 1981
Baujahr Rohbauwohnung: 2003
Letzte Sanierungen: Heizung 2003

DIE FLÄCHENAUFTEILUNGEN

Wohnung EG: ca. 135 m²
Wohnung OG: ca. 135 m²
Rohbauwohnung: ca. 119 m²
Scheune/Tischlerei: ca. 170 m²
Wirtschaftstrakt(ehemaliger Stall): ca. 90 m²
Dachbodenfläche: ca. 200 m²
Scheune/Garage: ca. 169 m²
Rübenkeller: ca. 89 m²

GRUNDSTÜCKSGRÖSSE GESAMT

20.021 m²

Kaufpreis vom LANDHAUS

€ 798.000,-

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

GRUNDBUCH

KG 45025 | EZ 45025
GST-NR 45025

ENERGIEAUSWEIS

HWB_{SK} 115 Energieklasse: D
f_{GEE, SK} 1,59 Energieklasse:



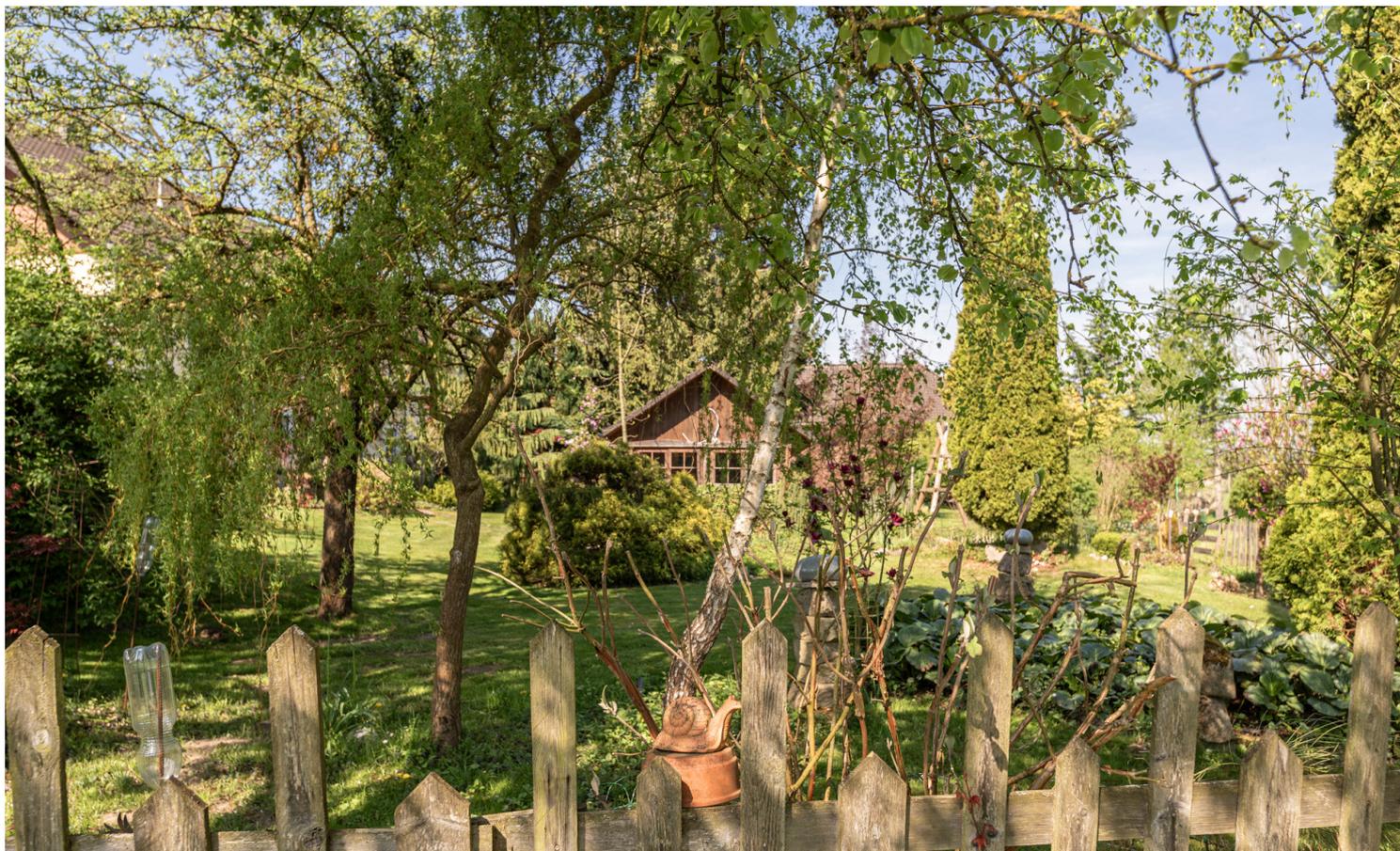
Einblicke ins LANDHAUS





Einblicke ins **LANDHAUS**





Einblicke ins LANDHAUS





Einblicke ins LANDHAUS



s'LANDHAUS liegt idyllisch



PUPPING BEI EFERDING

13,2 km² | 1.806 Einwohner*innen



LEBEN

- Bioläden und Direktvermarkter in Puppung, Gemeindeamt Puppung
- diversen Einkaufsmöglichkeiten, Lebensmittelgeschäfte, Fachmarktzentrum, Apotheke, Banken, Friseur, Tankstelle, Postamt usw. in Eferding
- Allgemeinmediziner und verschiedene Fachärzte, Tierarzt in Eferding, Bezirksaltenheim und Pflegeheim Eferding,
- Hort, Kindergarten, Volksschule, Neue Mittelschule, Polytechnische Schule, Hak HAS Eferding,

FREIZEIT

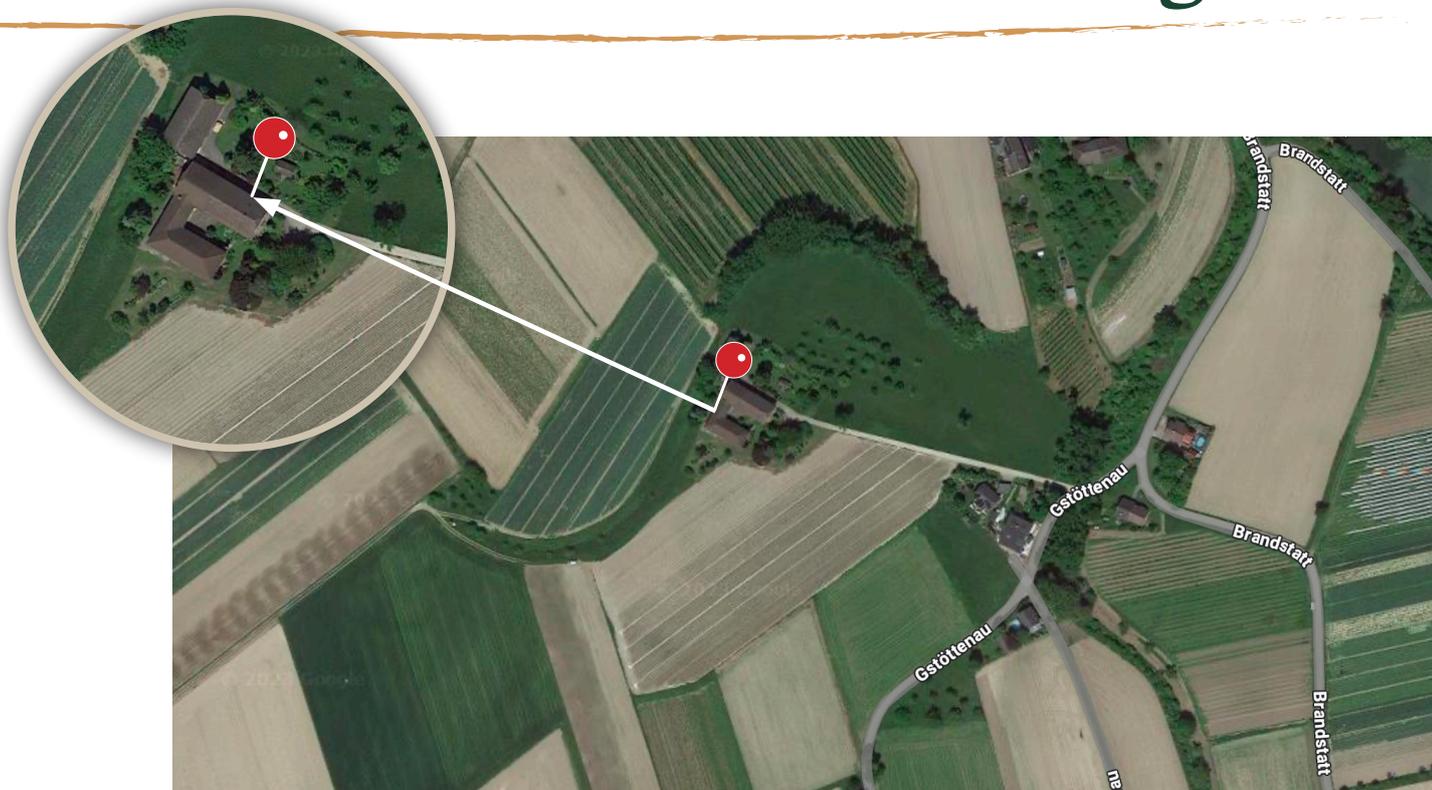
- Gasthöfe/Restaurants und Cafe's in Puppung, Eferding und Umgebung
- Segelflugplatz Puppung,
- Sportplatz Eferding/Fraham
- Feldkirchner Badeseen
- reges Vereinsleben
- Wander- und Joggingwege, Donauradweg
- Fitnessstudios und Sporthalle Eferding,
- Freibad Eferding

KULTUR

- Franziskanerkloster Puppung mit Klostergarten, Kulturzentrum Bräuhaus Eferding, Schloss Starhemberg, Skisprungschanze Hinzenbach/Seebach



Entfernungen



Kindergarten: 3,3 km / 5 min	—	
Apotheke: 4,4 km / 8 min	—	
Arzt: 3,8 km / 7 min	—	
Bahnhof: 4,4 km / 7 min	—	
Volksschule: 3,5 km / 6 min	—	
Friseur: 4,4 km / 8 min	—	
Nahversorger: 3,2 km / 4 min	—	
Gastronomie: 800 m / 2 min	—	
Fitnessstudio: 5,1 km / 9 min	—	
Freibad: 4,3 km / 6 min	—	

KONTAKT

**” Jetzt gleich
Besichtigungstermin
vereinbaren!**



**immobilien
bär**



Katharina Bräuer
Vermittlung

M +43 660 1077 697

E katharina.braeuer@immobaer.at

Bürozeiten:

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

Linzer Straße 26, A
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.