

2145 Hausbrunn | Haus | Objektnummer: 56863

Wohnen & Arbeiten auf einem Grundstück | Haus + 107 m² Halle



Ihr Ansprechpartner

B.Sc. Fabian Mayer

Immobilienmakler

+43 1 / 512 88 89

+43 677 / 61 34 13 60

fabian.mayer@riwog.at

www.riwog.at

Wohnen & Arbeiten auf einem Grundstück | Haus + 107 m² Halle



Wohnen, Arbeiten und Lagern auf einem Grundstück

In der Weinviertler Gemeinde Hausbrunn gelangt diese vielseitig nutzbare Liegenschaft zum Verkauf. Auf einem Grundstück mit ca. **528,90 m²** erwartet Sie ein bereits bewohnbares Wohnhaus mit rund **126,19 m² Wohnfläche**, einer großzügigen **Halle mit ca. 107,28 m² Nutzfläche**, mehreren Stellplätzen im Innenhof sowie zwei beeindruckenden historischen Erdkellern.

Die Immobilie eignet sich ideal für Familien, Handwerker, Selbstständige, Gewerbetreibende oder alle, die Wohnen und Arbeiten an einem Standort kombinieren möchten.

Highlights auf einen Blick

- ca. 126,19 m² Wohnfläche
- ca. 107,28 m² Halle
- Grundstücksfläche ca. 528,90 m²
- 3 PKW-Stellplätze im Innenhof
- Badezimmer 2020 erneuert
- Fenster 2020 erneuert
- Gastherme 2023 erneuert
- Schlafzimmer mit Ankleideraum
- Spielzimmer oder Homeoffice
- kleiner Gartenanteil
- zwei historische Gewölbe-Erdkeller
- vielfältige Nutzungsmöglichkeiten
- Wohnen und Arbeiten kombinierbar
- bereits bewohnbar

Raumaufteilung

Das Wohnhaus bietet eine durchdachte Raumaufteilung mit ausreichend Platz für die ganze Familie:

- Küche
- Wohnzimmer
- Schlafzimmer mit Ankleideraum
- Kinderzimmer
- Spielzimmer bzw. Büro
- Badezimmer
- separates WC
- Vorraum

Das Badezimmer wurde im Jahr 2020 erneuert und verfügt über eine Dusche sowie die Vorbereitung für den Einbau einer Badewanne.

Solide Modernisierungen

In den vergangenen Jahren wurden bereits wichtige Investitionen vorgenommen:

- Fenster 2020 erneuert
- Badezimmer 2020 modernisiert
- Gastherme 2023 erneuert
- Haus bereits bewohnbar

Dadurch können viele kostenintensive Maßnahmen bereits als erledigt betrachtet werden.

Die Halle – ein echtes Alleinstellungsmerkmal

Ein besonderes Highlight dieser Liegenschaft ist die ca. **107 m² große Halle**.

Ob als:

- Werkstatt
- Lagerfläche
- Hobbyraum
- Schrauberhalle
- Gewerbefläche
- Atelier
- Aufenthalts- oder Freizeitbereich

die Nutzungsmöglichkeiten sind äußerst vielfältig und bieten enormes Potenzial für private wie berufliche Zwecke.

Zur Liegenschaft gehören zudem zwei großzügige Erdkeller mit charakteristischen Gewölbedecken. Diese bieten nicht nur zusätzlichen Stauraum, sondern schaffen ein besonderes Ambiente und eignen sich beispielsweise für die Lagerung von Wein, Lebensmitteln oder als außergewöhnlicher Hobbybereich.

Innenhof & Außenbereich

Der Innenhof bietet Platz für bis zu **drei PKW-Stellplätze**.

Zusätzlich steht ein kleiner Gartenbereich zur Verfügung, der ausreichend Platz für Erholung, Grillabende oder individuelle Gestaltungsideen bietet.

Lage

Hausbrunn liegt im Bezirk Mistelbach im nordöstlichen Weinviertel und bietet eine ruhige Wohnumgebung mit guter Erreichbarkeit der umliegenden Gemeinden.

Besonders attraktiv ist die Nähe zum Bahnhof Hohenau an der March, welcher sich in rund 6 Kilometern Entfernung befindet und eine praktische Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ermöglicht.

Die Region ist geprägt von Weinbau, Natur und hoher Lebensqualität und eignet sich ideal für alle, die Ruhe und leistbares Wohnen abseits der Ballungszentren suchen.

Kaufpreis

ab EUR 129.000,-

NEBENKOSTEN

- * 3,5 % Grunderwerbsteuer
- * 1,1 % Grundbuchseintragung
- * 3,0 % Vermittlungsprovision zzgl. 20 % MwSt.
- * Vertragserrichtung nach Vereinbarung

Die Bilder wurden KI-gestützt bearbeitet und dienen der Veranschaulichung.

Es wird darauf hingewiesen, dass die angeführten Daten auf Informationen des Abgebers oder Dritter (z. B. Behörden) beruhen, sodass für die Richtigkeit und Vollständigkeit keine Gewähr übernommen werden kann.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Eckdaten

Grundstücksfläche:	ca. 528 m ²	Nutzungsart:	Wohnen, Anlage
Wohnfläche:	ca. 126 m ²	Heizung:	Kamin
Lagerfläche:	ca. 107,28 m ²		
Zimmer:	4	Bauart:	Neubau
Bäder:	1	Zustand:	vollrenoviert
WCs:	1	Baujahr:	1950
Stellplätze:	3	Ausrichtung:	Südosten

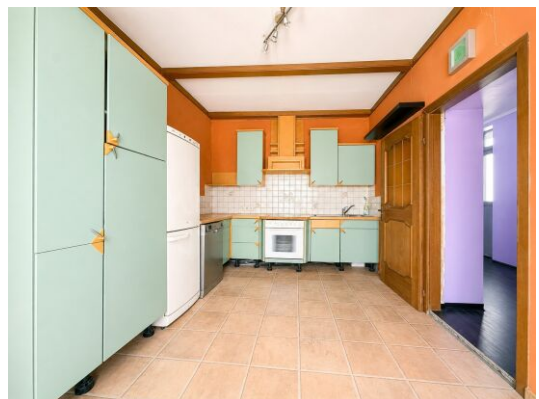
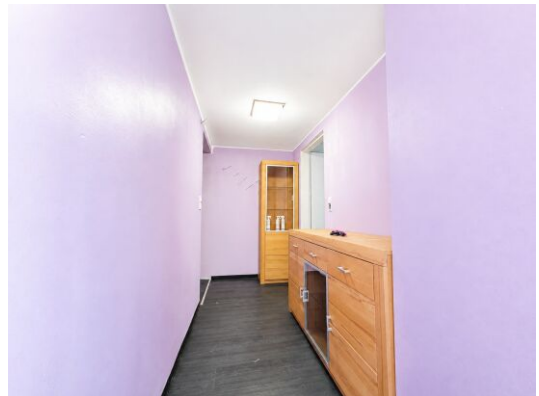
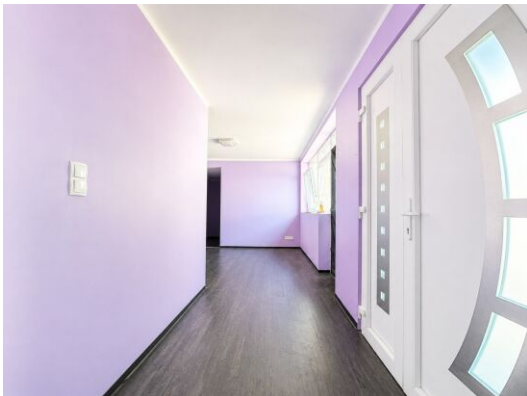
Ausstattung

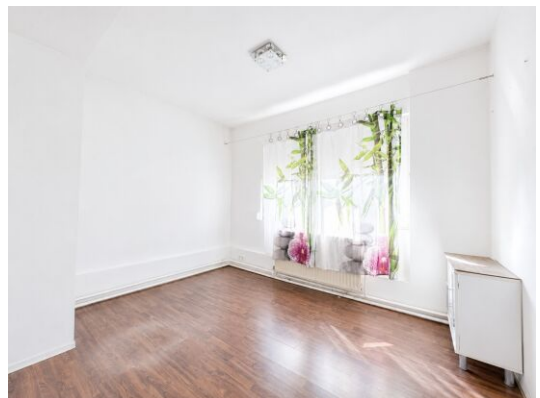
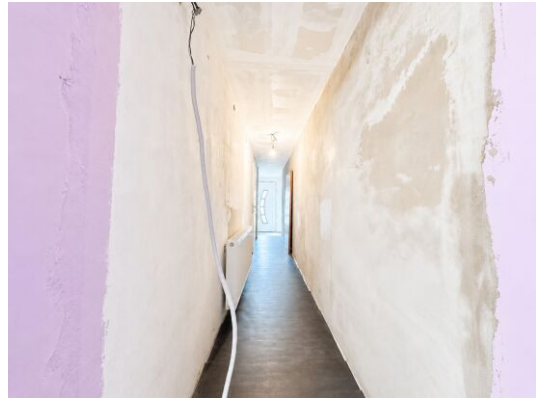
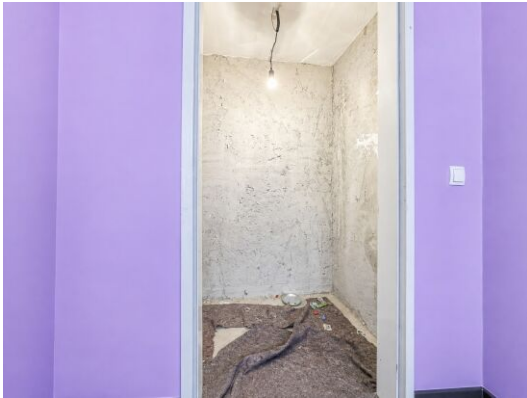
Ausbaustufe:	Schlüsselfertig mit Keller	Fenster:	Öffenbare Fenster, Rollläden, Doppel- / Mehrfachverglasung
Boden:	Fliesen, Laminat, Parkett		
Befeuerung:	Gas	WCs:	Toilette
Ausblick:	Grünblick	Bad:	Bad mit Fenster, Dusche
Balkon:	Südostbalkon / -terrasse	Küche:	Einbauküche
		Stellplatzart:	Garage, Parkplatz

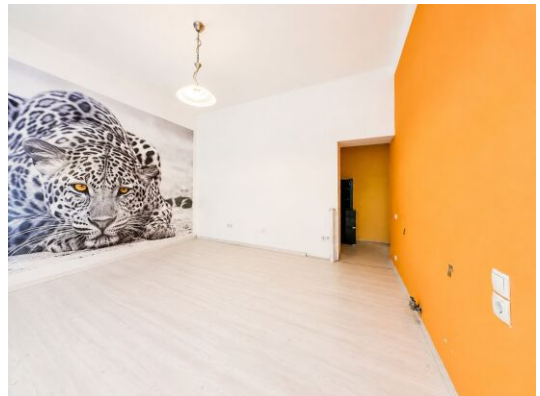
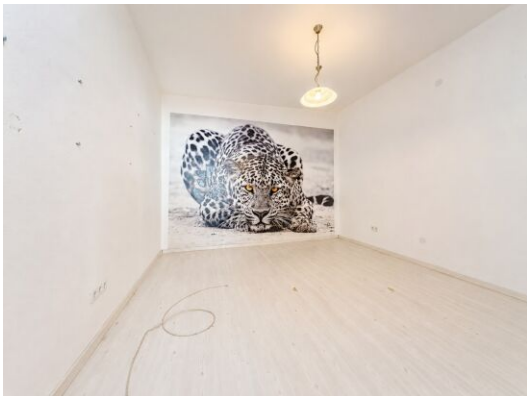
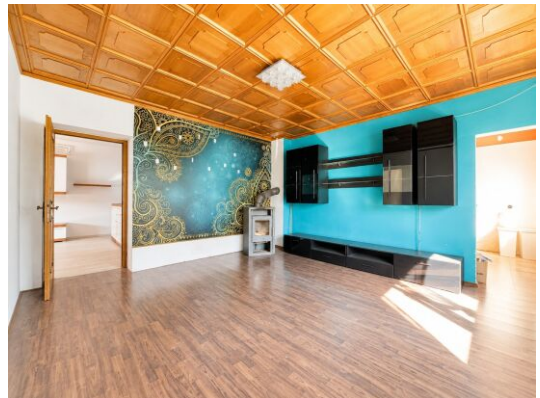
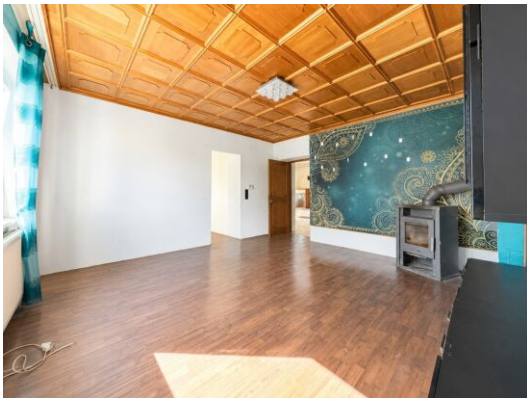
Preisinformationen

Kaufpreis:	129.000,00 €	Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
		Grunderwerbsteuer:	3,5 %
		Provision:	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Weitere Fotos





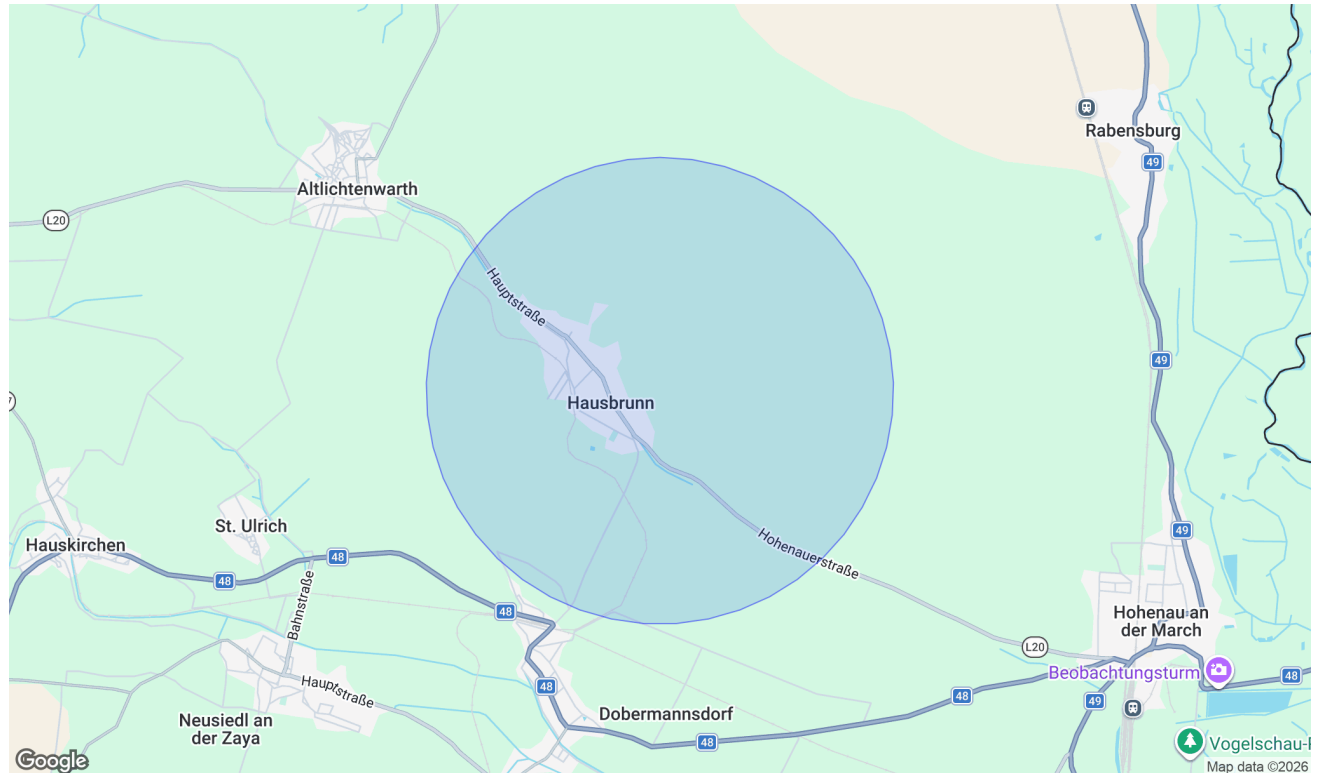






Lage

2145 Hausbrunn



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

Arzt	500 m
Apotheke	6.500 m

Nahversorgung

Supermarkt	4.000 m
Bäckerei	3.500 m

Verkehr

Bus	500 m
Bahnhof	5.500 m

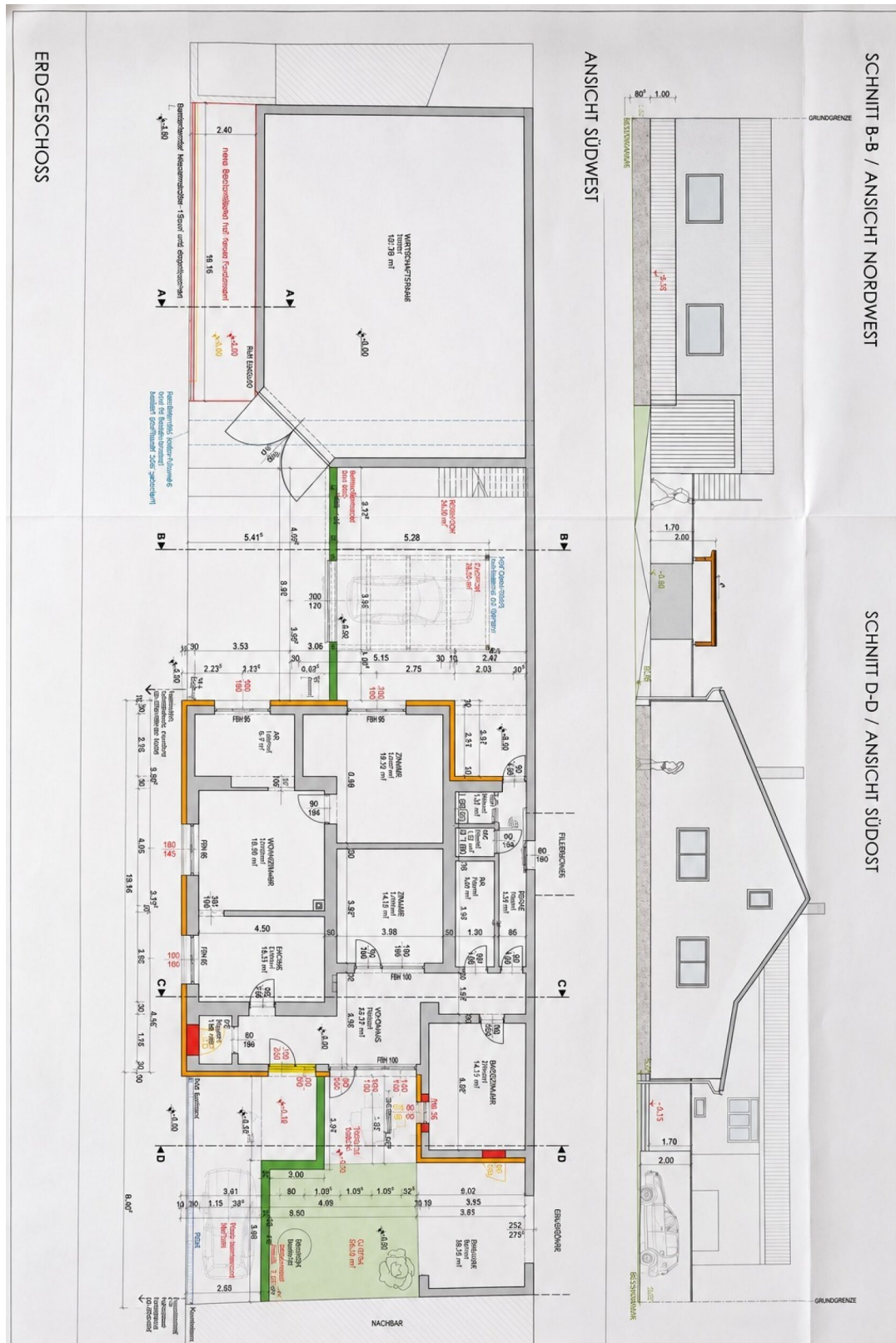
Kinder & Schulen

Schule	500 m
Kindergarten	500 m

Sonstige

Bank	500 m
Geldautomat	500 m
Post	500 m
Polizei	6.500 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

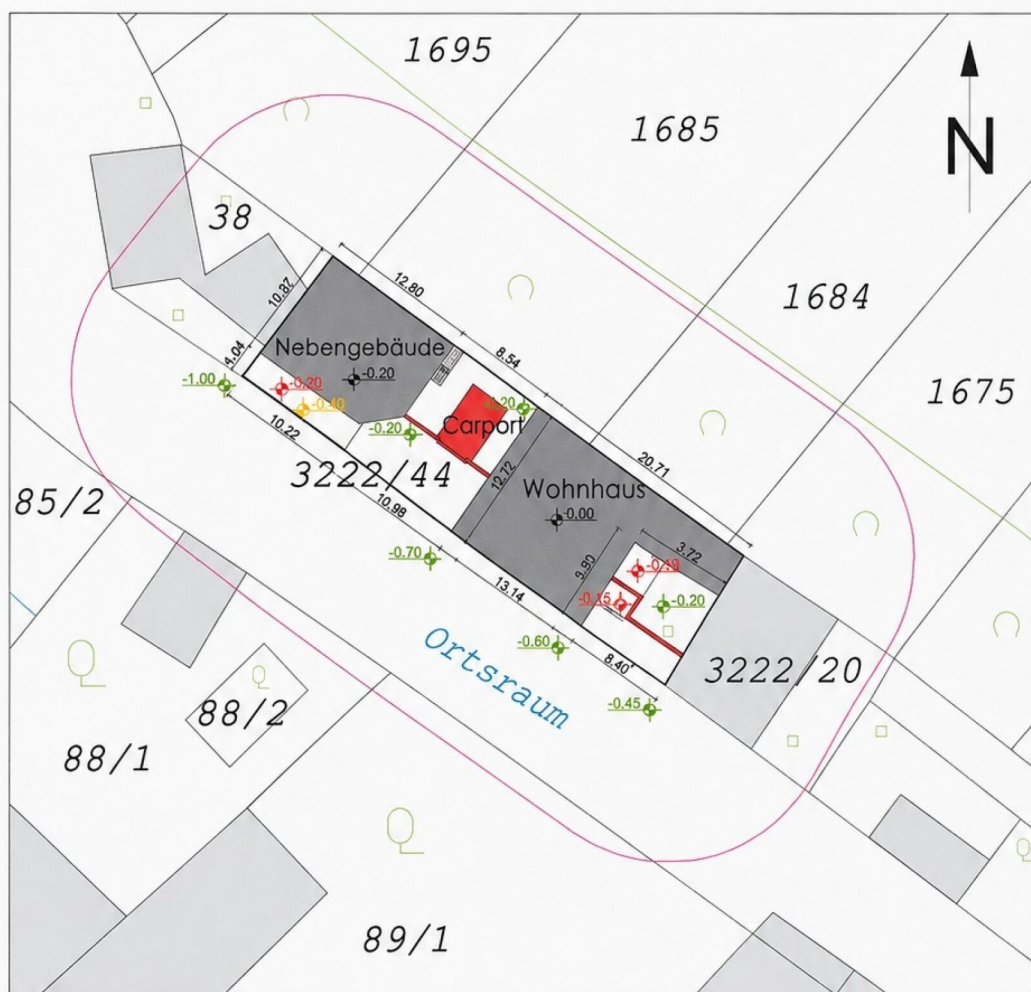


1.7.1999 IST DURCH DEN BAUHERREN EIN SIGE-PLAN UND EIN BAUSTELLEN-KOORDINATOR ZU BEAUFTRAGEN.

DIE GÜLTIGEN BAUVORSCHRIFTEN, NORMEN, SICHERHEITSBESTIMMUNGEN, VERLEGE- BZW. VERSETZVORSCHRIFTEN DER PRODUKTHersteller SIND EINZUHALTEN.

PLANDOKUMENT DIENT ZUR ERLANGUNG BEHÖRDLICHER BEWILLIGUNGEN! BEHÖRDLICHE AUFLAGEN, VORSCHRIFTEN UND BESCHEIDE BEACHTEN!

STATISCHE BERECHNUNGEN UND DETAILPLANUNGEN BEACHTEN! ABMESSUNGEN GELTEN NICHT ALS STANDSICHERHEITSNACHWEIS!



LAGEPLAN 1:500

M : 1 : 100

PARIE

EINREICHPLAN

SCHNITT C-C

SCHNITT D-D / ANSICHT SÜDWEST

ANSICHT SÜDWEST

WICHTIGE ANMERKUNG:
 DIE BESTANDSGEBÄUDE WEISEN AUGENSCHENLICH STATISCHE DEFIZITE AUF.
 ES WIRD EMPFOHLEN DIE TRAGENDEN BAUTEILE DURCH EINEN FACHMANN
 (STATIKER ODER BAUMEISTER) AUF IHRE TRAGFÄHIGKEIT
 NACHWEISLICH ÜBERPRÜFEN ZU LASSEN!

STATISTIK

Grundstücksgröße: 528,90 m² (lt. Katasterplan)

verbaute Fläche BESTAND: 319,04 m² (=60,30%)

bebaute Fläche NEU: 338,29 m² (=63,70%)

Wohnnutzfläche EG: 126,19 m²

BAUTEILAUFBAUTEN

- BETONFLÄCHE AUSSENBEREICH**
 - Betondecke lt. stat. Erfordernis
 - Kollerung
- CARPORT DACH**
 - Blechdach
 - Dachlattung 3/5
 - Konterlattung 5/5
 - Sparsen lt. stat. Erfordernis
- BETONSTEINMAUER**
 - Außenputz 2,50 cm
 - Betonhöhlensteinmauerwerk 30,00 cm
 - Außenputz 2,50 cm
- AUSSENWAND SANIER**
 - Innenputz Bestand
 - Ziegelmauerwerk Bestand 30cm / 50cm
 - Außenputz Bestand
 - EPS - F 14,00 cm
 - Klebeputz 0,50 cm
 - Nanoporputz 0,20 cm

GRUNDEIGENTÜMER

3222/44 Lukas Tröl
 Köchenberg 347
 2145 Hausbrunn

ANRAINER

3222/20 Andrzej Rutkowski
 Neusiedlerstraße 7a
 2732 Willendorf

1675 Franz Asperger
 Hausbrunn 6
 2145 Hausbrunn

1684 Johann Karthner
 Hauptstraße 16
 2145 Hausbrunn

1695 Walter Retzl
 Hausbrunn 82
 2145 Hausbrunn

38 Brigitta Huxar
 Köchenberg 151
 2145 Hausbrunn

85/2 Ernila Berger
 Hauptstraße 8
 2145 Hausbrunn

88/1 Maria Amhold
 Hauptstraße 9
 2145 Hausbrunn

LAGEPLAN 1:500

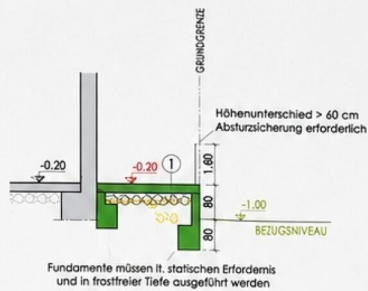
M : 1 : 100

EINREICHPLAN

ÜBERPRÜFEN SIE ALLE MÄßE UND DETAILS VOR BAUBEGINN!
 EINFACH MIT DEN ZUSTÄNDIGEN BEHÖRDEN ABZUKLÄREN!
 VON BEDEUTUNG FÜR DIE ENTSCHEIDUNG!
 IN DER KEINE HAFTUNG FÜR RICHTIGKEIT UND VOLLSTÄNDIGKEIT
 AUF PARIE ZU STELLEN SIND!

BAUWERBER :
 Frau und Herr
Jasmin & Markus Retzl
 Köchenberg 82
 2145 Hausbrunn

PLANVERFASSEN :
 Baumeister Ing.
Max Mustermann
 Musteralstraße 1
 2000 Stockerau



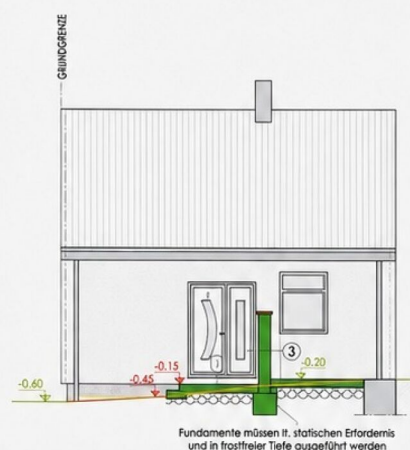
SNITT A-A



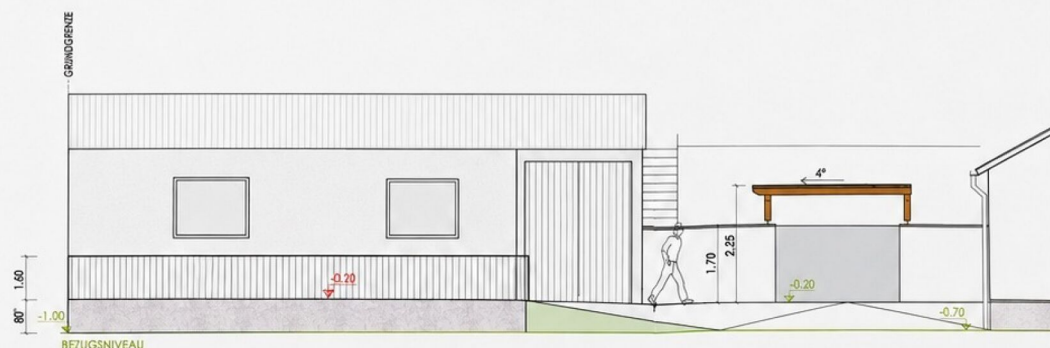
SNITT C-C



SNITT B-B / ANSICHT NORDWEST



SNITT D-D / ANSICHT SÜDOST



ANSICHT SÜDWEST

FINANZIERUNG LEICHT GEMACHT

Die beste Finanzierung für Ihr neues Zuhause – individuell für Sie!

Ihre Anforderungen & Wünsche im Fokus

Mit mehr als über 20 Jahren Erfahrung und einer breiten Auswahl an Finanzierungspartnern finden wir die **besten Angebote** – maßgeschneidert auf **Ihre Wünsche**.

Warum AWFS Financial Service?

- Professionelle Beratung & effiziente Abwicklung
- Dynamisch & motiviert setzen wir Ihre Wünsche um
- Präzise & verständnisvoll
- Wir erledigen die lästigen Bankgespräche für Sie

Motiviert und dynamisch arbeiten wir lösungsorientiert mit viel Disziplin, Genauigkeit und hohem Engagement. Wir sind laufend in Weiterbildung, um Ihnen stets die bestmögliche Beratung zu bieten. Unsere Dienstleistung erstreckt sich **von der Beratung bis hin zur laufenden Betreuung** - auch nach Abschluss des Vertrages.

Lassen Sie uns gemeinsam Ihren Traum vom Eigenheim verwirklichen!

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.



Ihr Mutter – Tochter Power Team

Alexandra Wallner +43 676 88 400 1886

Nina Wallner, MSc. +43 676 88 400 1917

E-Mail info@awfs.at