



## Landhaus im Bezirk Oberpullendorf



<b>Wohnfläche: 160m<sup>2</sup></b>	<b>Nutzfläche: 265m<sup>2</sup></b>	<b>Grundfläche: 6.106m<sup>2</sup></b>	<b>3 Zimmer</b>
<b>Zentralheizung</b>	<b>teilweise unterkellert</b>	<b>Baujahr: 1960 Zubau 1988</b>	<b>Bezug: sofort</b>

### Liegenschaft mit 6.100m<sup>2</sup> Grundfläche!

Diese Liegenschaft befindet sich in Salmansdorf, kleiner, verträumter Ortsteil von Pilgersdorf mit ca. 150 Einwohnern, in ruhiger Ortsrandlage, ein Platz zum Wohlfühlen.

Dieser gemütliche Streckhof ist nicht nur idyllische Wohnstätte, sondern bietet ein reichhaltiges Platzangebot für Beruf und Hobby.

Super geeignet für Künstler, Bildhauer, Bastler, Mechaniker oder auch Tierhaltung!

Das Haupthaus, ein ehemaliges Gasthaus mit 160m<sup>2</sup> Nutzfläche, Großteils unterkellert (120m<sup>2</sup> Keller) wurde 1960 in Ziegelmassivbauweise Errichtet, 1988 erfolgten ein Zubau und die Sanierung des bestehenden Gebäudes. Die Räumlichkeiten des ehemaligen Gasthauses, lassen sich mit wenig Aufwand auf einen tollen offenen Wohnbereich umbauen.

160m<sup>2</sup> Nutzfläche auf einer Ebene, Raumaufteilung: Gaststube 28m<sup>2</sup>, Saal 45m<sup>2</sup>, Küche 19m<sup>2</sup>, 2 Zimmer, Bad, Abstellraum

Keller mit 120m<sup>2</sup>: WC Anlagen, Heizhaus (Zentralheizung mit Festbrennstoffe) und Abstellflächen.

Vom Innenhof zu begehen ist ein Nebengebäude mit ca.45m<sup>2</sup> und ein große Scheune mit ca. 220m<sup>2</sup> (20x11m) diese wurde für Veranstaltungen genutzt, ist in einem guten Zustand und mit einem festen Boden ausgestattet.

Das Grundstück teilt sich auf 2.306m<sup>2</sup> Bauland (Ausmaß: Breite vorne 22m hinten 40m, Tiefe 76m) und anschließend 3.800m<sup>2</sup> Grünland (Wiese und Wald)

Die Vorzüge dieser Liegenschaft:

- 160m<sup>2</sup> Nutzfläche auf einer Ebene
- 6.106m<sup>2</sup> Gesamtgrundfläche
- 265m<sup>2</sup> Nebengebäude
- Sonniges Grundstück, Innenhof vorwiegend südseitig ausgerichtet
- Ruhige Lage
- Vielseitig geeignete Liegenschaft

Fertigstellung der Fassade auf 3 Seiten des Hauses ist ausständig!

Energiekennzahl: HWB 358

Wenn Sie auf der Suche nach einer außergewöhnlichen Wohnstätte sind, rufen Sie mich an!

Für weitere Auskünfte, Übermittlung von Plänen und Fotos, Besichtigung sowie Fragen zur Finanzierung stehe ich Ihnen gerne unter der Tel. Nr. 0664/885 444 222 zur Verfügung, Johannes BALDAUF, Immobilientreuhänder und gewerblicher Vermögensberater

---

**VB: € 109.000,-**

**Objekt-Nr: 622**

---

**Pro Home**

Immobilien GmbH

Feldgasse 41

7443 Liebing

**Ihr Immobilien-Fachberater:**

**Hr. Johannes Baldauf**

**0664 885 444 22**

**[johannes.baldauf@pro-home-immobilien.at](mailto:johannes.baldauf@pro-home-immobilien.at)**



---

Im Falle eines Kaufes bzw. einer Anmietung wird eine Vermittlungsprovision an unser Unternehmen fällig. Das sind 3% des Kaufpreises inkl. Lasten (bei Kaufpreisen unter € 48.448,50 bis 4%), bzw. bis max. 3 Bruttomonatsmieten, jeweils zzgl. 20% MwSt.