

## Älteres Bauernhaus mit ca. 1,2 ha und tollen Ausblick VERKAUFT



Sie suchen die Natur – oder wohnen mit den eigenen Tieren.

Das Bauernsacherl liegt auf ca. 600 m in einer sehr schöner sonnigen Lage mit Blick auf die Burg sowie nach Bayern, das ca. 1,2 ha Grundstück, besteht zum Großteil aus Wiesen sowie Wald und befindet sich unmittelbar angrenzend an das Haus.

Ideal auch für das Halten von Pferden, Schafen etc.

Etliche Wander- Reitwege befinden sich in und rund um die Gemeinde.

Nach Engelhartzell ca. 12 km, Schärding 20 km, Passau 23 km, Eferding 40 km entlang der Donau.

Bei dem alten Bauernsacherl sind jedoch kleinere Sanierungsmaßnahmen zu machen.

Wohnfläche ca. 200 m<sup>2</sup> aufgeteilt auf 2 Wohneinheiten, mit 2 Eingängen, es gibt insgesamt 8 Zi, 2 Küchen, 2 Bäder, einen Heizraum mit der bestehenden Gasheizung mit Radiatoren, 1 Scheune, 1 Garage, 1 kleiner Stall sowie etliche kleinere Kellerräume, in den meisten Räumen schöne Tramdecken sowie Holzböden.

Super Terrasse mit ca. 40 m<sup>2</sup> im Innenhof ausgerichtet nach W.

Ein eigener Bach auf dem Grundstück, Kanal und Wasser öffentlich, eine eigenen Quelle vor dem Haus.

Heizwärmebedarf (HWB): 306,8 kWh/(m<sup>2</sup>)

fGEE: 3,63

Der Hof ist derzeit bis Ende Jänner 2018 vermietet.

Zustimmung der Grundverkehrskommission notwendig.

Besichtigung ab Februar 2018 nur nach Terminvereinbarung!

**VERKAUFT**

Provision: 3% des KP zzgl. Ust.

**Ort:** Vichtenstein  
**Verfügbar ab:** ab sofort  
**Wohnfläche ca.:** 200  
**Grundfläche ca.:** 11829 m<sup>2</sup>  
**Nutzfläche ca.:** 400 m<sup>2</sup>  
**Terassenfläche ca.:** 40 m<sup>2</sup>  
**Heizung:** Ofen  
Zentralheizung  
**Heizwärmebedarf:** 306,8  
kWH/m<sup>2</sup>/Jahr  
**fGEE:** 3,63  
**Preis:** VERKAUFT  
**Provision:** 3% des KP zzgl.  
Ust

**Ihr Betreuer:**  
Karl Traunmüller



**Mobil. +43 (0) 664 41 55 9 66**  
**office@immoprojekte.at**  
**www.immoprojekte.at**



