

Beratung & Verkauf:  
Kurt Weber  
T +43 664 212 94 26



## OBJEKTDATEN

Objektnr. 1964  
3243 St. Leonhard am Forst

### **4-KANTER MIT 3.400 M<sup>2</sup> EIGENGRUND (OPTIONAL +1HA ACKERLAND ANGRENZEND) IN ERHÖHTER AUSSICHTSLAGE!**

Nutzfläche	210,00 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	290.000,- €

## OBJEKTBE SCHREIBUNG

Zum Verkauf steht ein sonniger 4-Kanter in St. Leonhard am Forst mit 3.400 m<sup>2</sup> Eigengrund (optional +1ha Ackerland angrenzend), ideal für z.B. einen Pferdehof.

### **Das Anwesen umfasst ein Grundstück + 2 Grundstücke Ackerland (Preis auf Anfrage):**

Nr. 2286: 3.406 m<sup>2</sup> Bauland, Gebiet für erhaltenswerte Ortsstruktur (Vierkanthof samt Lagerhallen, Schuppen und Nebengebäude)

### **Optional 2 Landwirtschaftlich genutzte Grundstücke (Preis auf Anfrage):**

Nr. 2287: 1.183 m<sup>2</sup> Ackerland, landwirtschaftliche Nutzung als Acker und Wiese  
Nr. 2288: 8.884 m<sup>2</sup> Ackerland, landwirtschaftliche Nutzung als Acker

Das Wohnhaus bietet insgesamt ca. 210 m<sup>2</sup> Wohnfläche, aufgeteilt auf zwei Wohnungen im EG und OG (je ca. 86 m<sup>2</sup>) + Vor- und Abstellräume.

Zusätzlich verfügt das Wohnhaus über einen Rohbaukeller (sanierungsbedürftig) im Erdgeschoß (ca. 26 m<sup>2</sup>) und einen Rohdachboden (ca. 155 m<sup>2</sup>).

Die Wohnung im OG (ca. 86 m<sup>2</sup>) ist vermietet und erbringt eine monatliche Nettomiete von € 320,26 (jährlich € 3.843,12). Der Mietvertrag ist befristet und läuft am 31.12.2025 aus.

Die Erdgeschoß-Wohnung ist nicht vermietet und sanierungsbedürftig. Beide Wohnungen werden mit Einzelöfen (Pellets) beheizt. Im Wohnhaus gibt es keine Zentralheizung.

Der innere Innenhof (ca. 40 m<sup>2</sup>) zum Wohnbereich ist gegenüber dem großen Innenhof zum landwirtschaftlichen Trakt geschlossen. Ein Brauchwasserbrunnen ist am Grundstück vorhanden.

### **Landwirtschaftlicher Trakt Nord** mit ca. 150 m<sup>2</sup> Innenhof

EG bestehend aus 2 Lager + Garage mit ca. 125 m<sup>2</sup>  
Dachboden (Körnerboden) mit ca. 175 m<sup>2</sup>  
Holzschuppen mit ca. 29 m<sup>2</sup>

### **Holzlanderschuppen Süd** mit ca. 171 m<sup>2</sup>

**Holzlanderschuppen Mitte-Nord** mit ca. 203 m<sup>2</sup> (Sanierungsbedarf: Statische/Zimmermannstätige Mängel/Fundierung bei

Stützen, Behebung dringend erforderlich)

**Hackgutlager** mit ca. 73 m<sup>2</sup>

**Wagenschuppen** (für Traktor etc.) mit ca. 96 m<sup>2</sup>

Kaufpreis: € 290.000,-

In 250 Metern erreicht man eine Bushaltestelle von welcher man direkt zum Bahnhof Wieselburg sowie mit nur einem Umstieg zum Bahnhof nach Pöchlarn (Westbahn) kommt.

Nur 2 Autominuten entfernt liegt St. Leonhard am Forst, hier findet man neben Einkaufsmöglichkeiten wie Supermarkt und Greisslerei auch ein Lagerhaus (Baumarkt), Restaurants und Kaffeehaus.

Ein Eislaufplatz, Spielplatz und Fitnesscenter ergänzen das Freizeitangebot. Ein Kindergarten sowie eine Mittelschule befinden sich ebenfalls direkt im Ort.

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins steht Ihnen **Herr Weber** unter der Telefonnummer **0664-2129426** gerne zur Verfügung.

Nebenkostenaufstellung:

3,5 % Grunderwerbsteuer

1,1 % Grundbucheintragungsgebühr

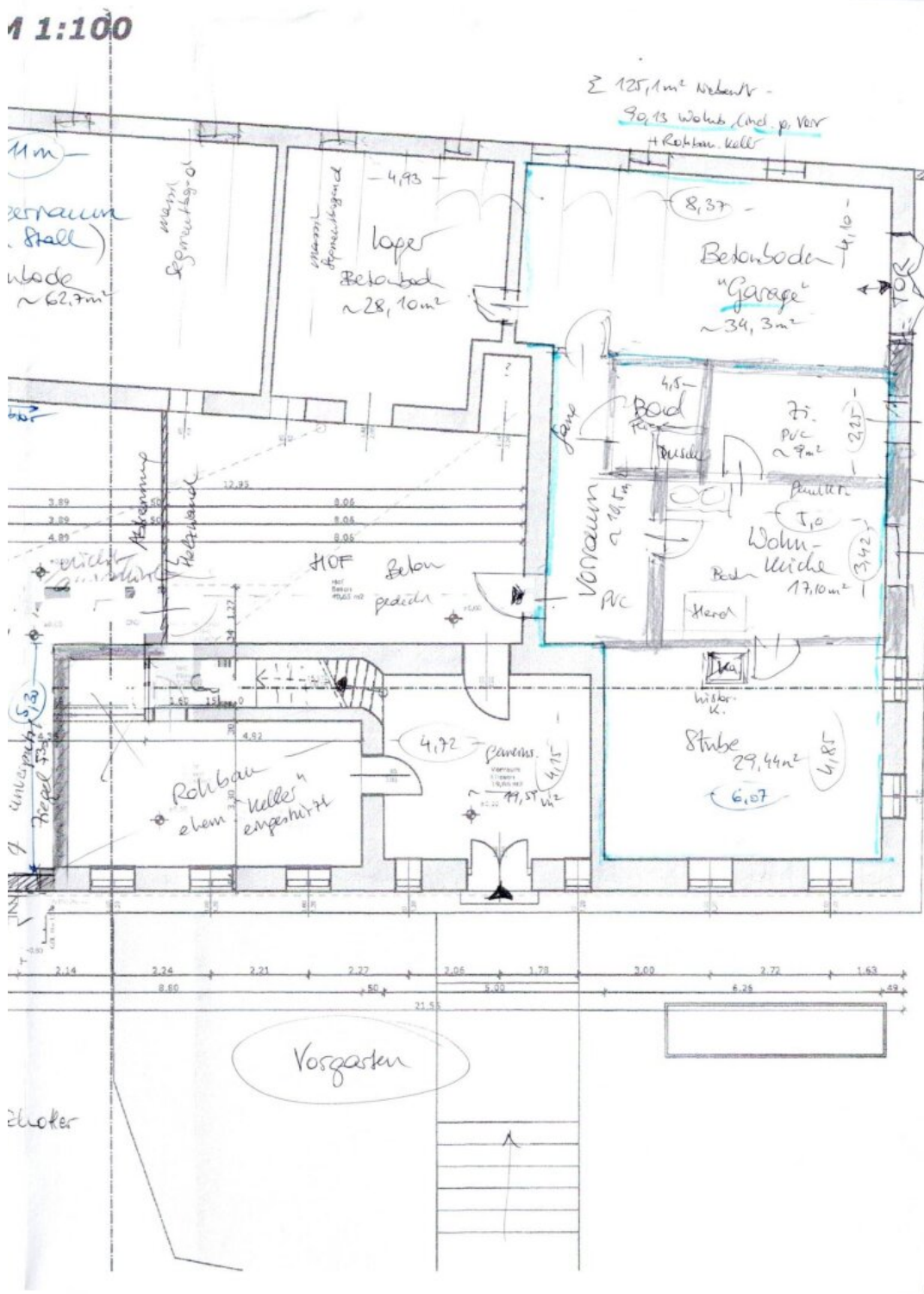
3 % + USt., d.s. 3,6 % Maklerprovision

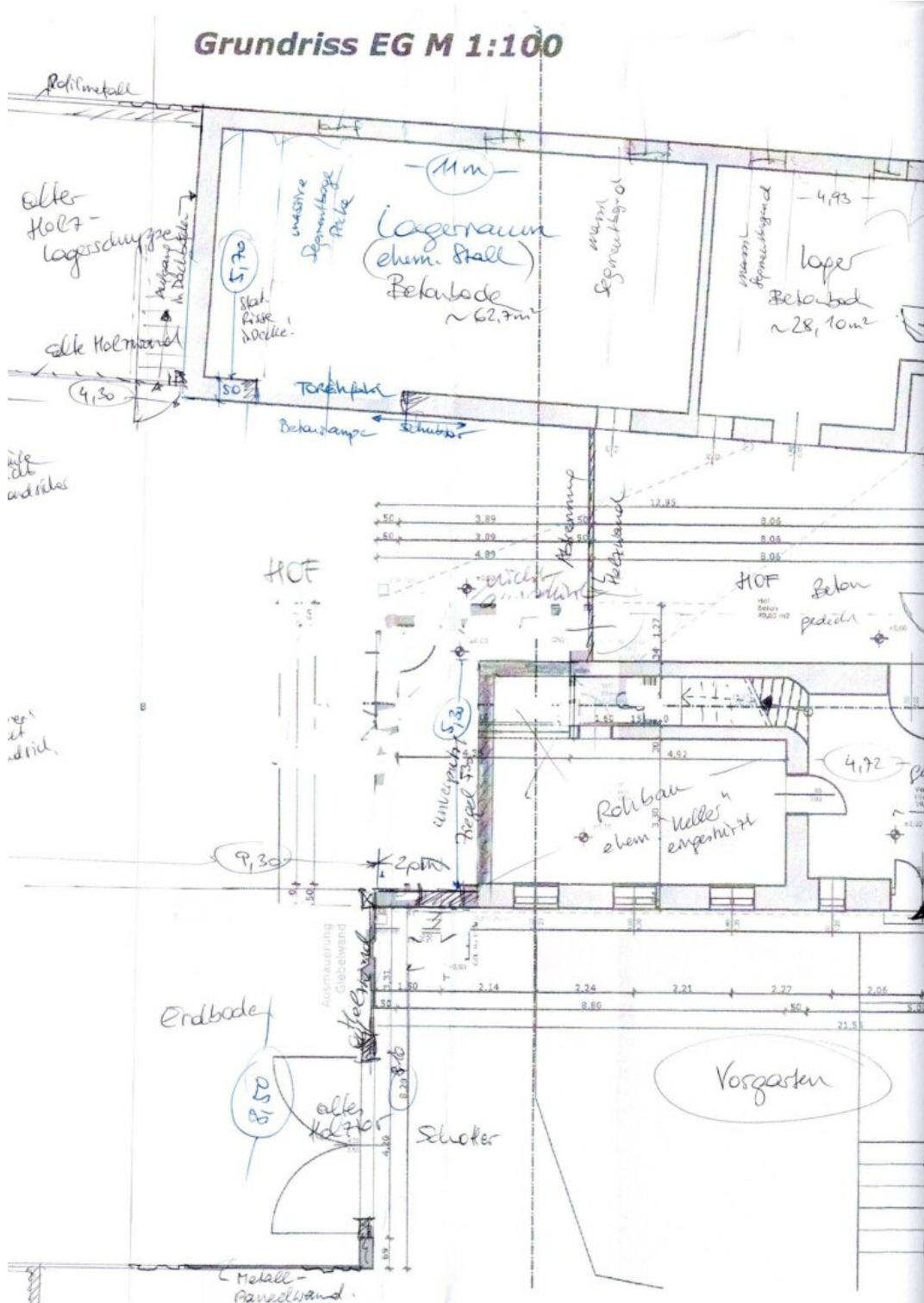
Kaufvertrag Rechtsanwalt: Kosten der Vertragserrichtung und grundbücherlichen Durchführung: gemäß der Tarifordnung des jeweiligen Urkundenerrichters, sowie Barauslagen für Beglaubigungen und Stempelgebühren

Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend!

Sämtliche Angaben basieren auf den uns vorgelegten Informationen und sind ohne Gewähr!

**GRUNDRISS**

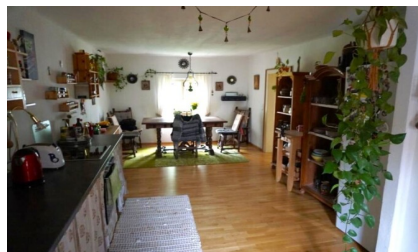








FOTOS



**WICHTIGE HINWEISE**

Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend!

Sämtliche Angaben basieren auf den uns vorgelegten Informationen und sind ohne Gewähr!

Downloads, Kaufnebenkosten, unsere AGB und Kontaktdaten finden Sie unter INFO / KONTAKT.

LINK ZUM OBJEKT

---

<https://heilig.immobilien/1964>

