



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 219415

erstellt am : 28.04.2026

Objekttyp: 11

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 339000€

Straße:

2116 Niederleis

Niederösterreich Österreich

### Kontaktinformationen:

Thomas Breuss

Tel:

t.breuss@tb-real.at

Nutzfläche: 105m<sup>2</sup>

Grundfläche: 794m<sup>2</sup>

## Liebevoll renoviertes Einfamilienhaus mit großen Lagerräumen und Scheune



Bei der gegenständlich zum Kauf angebotenen Liegenschaft handelt es sich um ein liebevoll gepflegtes, generalsaniertes, ehemaliges Bauernhaus, einem angebauten Lager- und Werkstatttrakt sowie einer angrenzenden Scheune. Diese Liegenschaft vereint historischen Charme mit modernster Wohntechnik, vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten und strahlt eine ganz besondere heimelige Atmosphäre aus. Die Widmung "Bauland Agrar" bietet Ihnen die Möglichkeit zur Haltung verschiedenster Kleintiere, aktuell wohnen Katzen und Hunde im Wohntrakt, sowie eine Ente und ein paar Hühner im Gartengehege. Das Haus bietet eine Wohnfläche von ca 100m<sup>2</sup> und Ihnen somit genügend Platz für Ihre individuellen Bedürfnisse. Die Liegenschaft wird unmöbliert angeboten,

bezüglich der neuen Küche kann eine Inventarablässe vereinbart werden. Das große Wohnzimmer mit einem Kaminofen und sowie der Vorraum, Bad + WC bieten ausreichend Platz für ein Paar. Wenn Sie ein Ferienhaus suchen dann haben Sie hier genügend Platz für Ihre Hobbies! Wohnhaus: Wohnnutzfläche ca. 100m<sup>2</sup> Der Wohntrakt wurde 2022 generalsaniert: \* Alle Strom-, Wasser- und Abwasserleitungen, sowie Heizleitungen wurden neu verlegt. \* Luft/Wärmepumpe der Firma Ochsner auf Fußbodenheizung im ganzen Haus\* Warmwasserspeicher mit 400 Liter und elektrischen Heizstab für Schnellheizung\* Photovoltaikanlage mit ca. 8kW peak + 5 kWh Speicher, erweiterbar auf 15 kWh\* Elektroverteiler neu\* alle Fenster / alle Türen neu / 3 fach verglast\* elektrische Rollläden\* Hofseitig 10 cm Dämmwollplatten\* Fußbodenaufbau / Estrich neu\* Dachstuhl neu\* Mauer trockenlegung durch chemische und mechanische Trennung / Vorsatzwände Im Wohnzimmer sorgt ein kleiner Kaminofen in der Übergangszeit für ausreichend Wärme. Die (nicht im Kaufpreis enthaltene) Küche wurde 2022 neu gestaltet und mit modernsten Küchengeräten versehen: Backofen, Dampfgarer, Ceranfeld mit integrierten Dunstabzug, Kühlschrank Vom Wohnzimmer aus gelangt man zur überdachten Terrasse (Fläche ca. 24m<sup>2</sup>), und von dort in den rückseitigen Garten. Lagertrakt: Gesamt Nutzfläche: ca 65 m<sup>2</sup> Ein Zimmer ist geplant als Wintergarten, noch zu verputzen, Fenster neu. In einem der Lagerräume ist auch der Wechselrichter und der Akkuspeicher untergebracht. Scheune: Lagerfläche: ca. 60 m<sup>2</sup> / Platz für 2 Pkw Mobile Ladestation für E-Auto / eigener Sicherungskasten / 380 V Garten: Der Aufstellpool im Garten bietet rasche Abkühlung immer Sommer. Im hinteren Teil des Gartens ist in einem eigenen Gehege der Hasen- und Hühnerstall untergebracht, ein kleines Bassin erfreut den aktuell hier wohnenden Enten. Weiters befindet sich im Garten ein gegrabener Brunnen / Betonringe mit Handpumpe. Busverbindungen <https://www.verkehrsmittel.info/linie-857-vor/> Die Verbindung zwischen Niederleis und Ernstbrunn wird hauptsächlich durch die VOR-Linien 857 und 533 bedient. Die Busse verbinden Orte wie Niederleis Ortsmitte/Volksschule direkt mit Ernstbrunn Hauptplatz oder Schulen. Die Fahrzeit beträgt meist nur wenige Minuten, wobei die Verbindungen primär auf den Schul- und Pendlerverkehr ausgelegt sind. Nehmen Sie sich die Zeit um dieses generalsanierte Haus in aller Ruhe zu besichtigen und lassen Sie sich von seinem Charme und Potenzial begeistern. Kontaktieren Sie uns gerne jederzeit um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren und Ihren Traum vom Landleben zu verwirklichen! Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Infrastruktur / Entfernungen Gesundheit/Arzt

## Eckdaten

Grundfläche: 794m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 105m<sup>2</sup>

Bäder: 1

Nutzungsart: Haus

Heizungsart: Ofen,Zentral

Befeuerung: Luftwärmepumpe,

## Preisinformationen

Kaufpreis: 339000€

## Kontaktinformationen

Vorname: Thomas

Nachname: Breuss

E-Mail: [t.breuss@tb-real.at](mailto:t.breuss@tb-real.at)