



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 198399

erstellt am : 10.02.2026

Objekttyp: 11

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 475000€

Straße:

3494 Stratzdorf

Niederösterreich Österreich

### Kontaktinformationen:

Thomas Breuss

Tel:

t.breuss@tb-real.at

Wohnfläche: 368m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 182m<sup>2</sup>

Grundfläche: 2149m<sup>2</sup>

## **Einfamilienhaus mit Nebengebäude und Doppelgarage mit ausgebauter Dachgeschosswohnung in Stratzdorf**



Zum Verkauf gelangt eine nachlasszugehörige Liegenschaft in ruhiger, ländlicher Lage von Stratzdorf / Gemeinde Gedersdorf.

Mit dem Auto erreichen Sie den Gewerbepark Krems (Cinemaplexx etc.) in 6 Minuten, Krems Zentrum in 11 Minuten, den Bahnhof in Gedersdorf in 4 Minuten.

Die Liegenschaft umfasst mehrere Gebäude und in Summe 4 Wohneinheiten:

1. Wohnhaus aus dem Jahr 1970 mit in Summe knapp 200m<sup>2</sup> Wohnfläche, einem Keller mit ca. 116m<sup>2</sup> und kleiner Einliegerwohnung.
2. Doppelgarage mit ca. 65m<sup>2</sup> Nutzfläche / erbaut 1970 mit darauf errichteter kleiner Wohnung mit 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche
3. Nebengebäude mit 68,7 m<sup>2</sup> Nutzfläche im EG + 58m<sup>2</sup> Wohnung im OG / erbaut 2016 / noch keine Benützungsbewilligung erteilt / noch fertig zu stellen
4. 3 Holzhütten (vermietet) Baujahr 2002

Alle Gebäude wurden auf einem 2149 m<sup>2</sup> großen Grundstück errichtet / Widmung Bauland Agrar in der Ortschaft Stratzdorf / Gemeinde Gedersdorf / ca. 6 km von Krems entfernt.  
Die Liegenschaft eignet sich ideal für Familien, Hobbyhandwerker oder Käufer, die ein großzügiges Nebengebäude als Büro oder Praxis nutzen möchten.

ad 1. Wohnhaus / BJ 1970

Das Wohnhaus wurde 1970 nach dem beiliegenden Einreichplan in Massivbauweise mit Vollkeller (116m<sup>2</sup>) , Wohngeschoß (114 m<sup>2</sup>) und Satteldach mit Eterniteindeckung vorne an der Landstraße errichtet.

1985 erfolgte der Dachgeschoßausbau, hier entstand eine zusätzliche, eigenständigen Wohneinheit. Unter dem Keller befindet sich noch ein kleiner Gewölbekeller für Lagerzwecke, der jedoch nicht Grundwassersicher ist.

Die vielen Räume im Kellergeschoß haben verschiedene Zwecke: Waschküche, Lagerraum, Zugang zum Wohngeschoß - der große Abstellraum mit einem großen Einfahrtstor vom Innenhof wird als Werkstätte genutzt.

Nur von aussen begehbar ist eine kleine Einliegerwohnung mit Bad + WC sowie einem Schlafraum mit Kachelofen, hier könnte man ein Büro oder auch eine Massagepraxis einrichten (Wohnfläche: 30 m<sup>2</sup>)

Eingerichtet 1990

Beheizt wird das Wohnhaus mittels Fernwärme, ein Energieausweis liegt bis 17.04.2026 mit einem günstigen Heizwärmebedarf B vor. Zusätzlich gibt es im ganzen Haus in Summe 6 Kachelofen für Holzbeheizung, was vor allem in der Übergangszeit Geld sparen kann.

Das komplette Wohnhaus befindet sich in einem soliden, dem Baujahr entsprechenden Zustand und bietet eine hervorragende Basis für individuelle Modernisierungen.

Energieausweis Hauptgebäude:

HWB / Ref SK: 254

fGEE-Wert: 2,83

gültig bis 27.01.2036

ad 2. Doppelgarage mit ausgebautem Dachgeschoß / BJ 1970

Auf der rechten Rückseite des Grundstücks wurde eine Doppelgarage in Massivbauweise und einer Fläche von 65 m<sup>2</sup> errichtet.

Einige Jahre später wurde in Eigenregie im Dachgeschoß eine kleine Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 50 m<sup>2</sup> errichtet:

Gang, WC, Bad, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche

Satteldach mit Eterniteindeckung

Angebaut an die Doppelgarage wurde aus Natursteinen ein Gartenhaus errichtet, inkl. Terrasse und Grünfläche zum Grillen.

Energieausweis Doppelgarage + Wohnung:

HWB / Ref SK: 429

fGEE-Wert: 4,29

gültig bis 03.02.2036

ad 3. Nebengebäude mit Lager und Wohnung / BJ 2016

2016 erfolgte die Errichtung eines Nebengebäudes mit Ytong Gasbetonsteinen links vom Wohnhaus mit direkter Zufahrt der Landstraße.

Das Erdgeschoß wurde zwar als Garage geplant, durch den eingebauten Kachelofen ist jedoch die Einstellung von Kfz nicht zugelassen und somit als Nutzfläche definiert.

Durch Überarbeitung des Planes und durch Neueinreichung sollte es möglich sein, das EG als normalen Wohnraum (Wohnzimmer, Geschäftsraum, Atelier, Büro) zu nutzen.

Abweichend vom Einreichplan wurde ein Stiegenhaus rechts an die Doppelgarage angebaut, sodaß eine Grundstücksteilung wegen fehlendem Bauwuch (Mindestabstand) unmöglich ist.

Das OG ist noch im Rohbauzustand: Schlafzimmer, Wohnzimmer, Küche, Bad, WC

Dieses Nebengebäude kann als eigenständige Wohneinheit genutzt werden, es ist in enger Koordination mit der Gemeinde ein neuer Einreichplan zu erstellen und einzureichen, damit eine Baugenehmigung ausgestellt wird.

Siehe Bescheid Aktenzeichen 001/2025 / Niederschrift über die am 11.06.2025 vor Ort in Stratzdorf stattgefundene Besprechung.

Kernaussage: Sofern das Grundstück 338 nicht geteilt werden soll kann die Situierung des Abstellraumes samt Einliegerwohnung in der vorhandenen Form bewilligt werden.

ad 4. 3 kleine Holzhütten sind vermietet

Gespräche mit Mietern laufen, Ziel ist mündliche Mietverträge beenden, bei Bedarf Hütten schleifen um Gartenfläche zu gewinnen.

Alle weiteren Informationen, wie Baubeschreibungen, Einreichpläne, Bescheide, Energieausweise, Grundbuchauszug, Flächenwidmungsplan, HQ100 sowie Altlastenkataster sind bei den Besichtigungen einsehbar

und werden bei Erwerb der Liegenschaft allesamt übergeben.

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

&lt;2.500m Apotheke &lt;4.000m Klinik &lt;4.500m Krankenhaus

&lt;5.500m Kinder & Schulen Schule &lt;1.500m Kindergarten

&lt;1.500m Universität &lt;6.500m Höhere Schule

&lt;5.500m Nahversorgung Supermarkt &lt;2.500m Bäckerei

&lt;2.500m Einkaufszentrum &lt;5.000m Sonstige Bank &lt;2.000m Geldautomat

&lt;1.500m Post &lt;2.000m Polizei &lt;5.000m Verkehr Bus

&lt;500m Autobahnanschluss &lt;1.000m Bahnhof &lt;2.000m Flughafen

&lt;5.000m Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Grundfläche: 2149m<sup>2</sup>

Wohnfläche: 368m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 182m<sup>2</sup>

Nutzungsart: Haus

Heizungsart: Ofen,Zentral

Befeuerung: Fern,

Bäder: 4

## Preisinformationen

Kaufpreis: 475000€

## Kontaktinformationen

Vorname: Thomas

Nachname: Breuss

E-Mail: t.breuss@tb-real.at