

## Kontakt



Telefon : +43/2772/54160  
E-Mail : [moertl@immobilien-moertl.at](mailto:moertl@immobilien-moertl.at)  
Büro : Immobilien Mörtl GesmbH  
Adresse : 3040 Neulengbach, Wiener Straße 5



## Grunddaten

Objekt Nummer: **2587/3357**  
Objekt Typ: **Haus**  
Bundesland: **Niederösterreich**  
Adresse: **2073 Pillersdorf**  
Kaufpreis: **€ 250.000,-**  
Wohnfläche: **ca. 160,00 m<sup>2</sup>**  
Zimmer: **5**

## Beschreibung

### Weinviertel pur : uneinsehbarer Hof in Ortsrandlage

Dieses Weinviertler Juwel mit Sanierungsbedarf bietet Ihnen die Freiheit Ihren einzigartigen Wohntraum in die Realität umzusetzen! Die ruhige Ortsrandlage in Pillersdorf verspricht zudem eine idyllische Umgebung. Der historische Winzerhof aus ca. 1890 besteht aus zwei miteinander verbundenen Wohneinheiten, Wintergarten, Nebengebäude mit mehreren Räumen, Werkstatt/Garage mit drei Nebenräumen, Heizraum mit Öltank und Holzlager, zwei ca. 7 m lange Kellerröhren, einem großen Stadel (ca. 140 m<sup>2</sup> mit elektr. Rolltor), einem befahrbaren und uneinsehbaren Innenhof und einem großen Garten.

Diese Immobilie besticht durch ihre Vielseitigkeit!

**RAUMAUFTeilUNG:** insgesamt ca. 160 m<sup>2</sup> Wohnfläche aufgeteilt auf zwei Wohneinheiten welche durch einen gemeinsamen Vorraum ca. 16 m<sup>2</sup> verbunden sind.

- Wohneinheit 1: Wohnküche (ca. 17 m<sup>2</sup>), Wohnzimmer (ca. 26 m<sup>2</sup>), Schlafzimmer (ca. 20 m<sup>2</sup>), Kabinett (ca. 11 m<sup>2</sup>), Badezimmer mit WC (ca. 9 m<sup>2</sup>), Wintergarten (ca. 20 m<sup>2</sup>) mit Ausgang zum Innenhof

- Wohneinheit 2: zwei Zimmer (ca. 18 und 20 m<sup>2</sup>), Badezimmer mit WC (ca. 5 m<sup>2</sup>) und angrenzender Speis-/Abstellraum

**HEIZUNG:** Ölheizung und Festbrennstoffe

**GARTEN:** ca. 850 m<sup>2</sup> idyllischer Traumgarten mit Einfahrtstor, Gartenhütte und Grillplatz

**GRUNDSTÜCK:** ebenes Grundstück mit insgesamt 1.877 m<sup>2</sup> in Ortsrandlage, Flächenwidmung ist Bauland Agrar

**VERSORGUNGSLEITUNGEN:** Strom, Ortskanal, Ortswasser

**AUSSTATTUNG:** Kunststoffenster (2010), Hausbrunnen für Gießwasser, Starkstrom  
Das Gebäude wurde ca. 1975 renoviert. Das Dach wurde laufend in Schuss gehalten.

**ENERGIEKENNZAHLEN:** HWB 247

**LAGE:** Pillersdorf liegt im westlichen Weinviertel, im politischen Bezirk Hollabrunn, und gehört zur Gemeinde Zellerndorf. Die Wiener Stadtgrenze erreichen Sie mit dem Auto in ca. 45 min. Der Bahnhof Zellerndorf ist ca. 5 km entfernt. Eine Bushaltestelle befindet sich vor dem Haus.

Lassen Sie Ihrer Kreativität freien Lauf und gestalten Sie Ihren individuellen Wohntraum in Pillersdorf!  
Ich freue mich darauf Ihnen diese vielseitige Immobilie präsentieren zu dürfen.

Fragen Sie unverbindlich Ihr Finanzierungsmodell an:  
<https://www.immobilien-moertl.at/finanzierung>

Für weitere Informationen und Besichtigungen steht Ihnen Frau Mag. Claudia Winglhofer gerne unter 0664/949 39 13 zur Verfügung.

Wünschen Sie die Zusendung detaillierter Unterlagen zu dieser Immobilie benötigen wir bitte Ihre vollständigen Kontaktdaten. Ihre Daten werden nicht an Dritte weitergegeben und nach den Bestimmungen des Datenschutzgesetzes streng vertraulich behandelt  
Finden Sie uns unter [www.immobilien-moertl.at](http://www.immobilien-moertl.at) oder <https://www.facebook.com/ImmobilienMoertl/>

Kaufpreis: € 250.000,-

Käuferprovision: 3% zuzüglich 20% MwSt

---

Wohnfläche: ca. 160,00 m<sup>2</sup>

Grundstücksgröße 1.877,00 m<sup>2</sup>

---

Zimmer: 5  
Bäder: 2  
WC: 2  
Keller: teil unterkellert  
Möblierung: teilweise möbliert  
Heizung: Zentralheizung mit Öl  
Baujahr: ca. 1900  
HWB: 247.0 kWh/(m<sup>2</sup>a)  
Klasse HWB: F  
FGEE: 2.73

---











**GUTSCHEIN**  
FÜR EINE KOSTENLOSE VERKEHRSWERTERMITTLUNG

Sie möchten Ihre Immobilie  
VERKAUFEN oder VERMIETEN?

Sieht 30 Jahren stehen wir  
unseren Kundinnen und Kunden  
mit unserem Know How zur  
Seite - und das vom Erstgespräch  
bis zur Schlüsselübergabe!

In einem unverbindlichen  
Beratungsgespräch evaluieren  
wir Ihre Vorstellungen, bewerten  
Ihre Immobilie und besprechen  
gemeinsam die Möglichkeiten  
am aktuellen Immobilienmarkt.

Ihre Immobilie in  
den besten Händen!

Mag. Claudia Winghofer  
0664/94 93 913  
c.winghofer@immobilien-moertl.at  
www.immobilien-moertl.at  
\*Keine Barzahlung möglich

IMMOBILIEN  
MÖRTL  
Foto: Moertl

Mit der Nutzung unserer Webseite erklären Sie sich damit einverstanden, dass wir Cookies zur Analyse unserer Besucherzahlen verwenden. Mehr Informationen zu den verwendeten Cookies erhalten Sie unter: [Datenschutzerklärung](#)

OK