



## Bauernhaus m. Wirtschaftsgebäude, Ferienstöckl in absoluter Ruhelage (Acker Wald, Wiese - 53.000m<sup>2</sup>)

IHRE ANSPRECHPERSON:

**Erwin Prutsch**

erwin.prutsch@epimmobilien.at

Tel: +43 664 169 39 19



### ÜBERSICHT

#### Immobilieninfos

Objektnummer: 300074  
Objektart: Einfamilienhaus  
Ort: 8330 Feldbach

#### Größe

Grundfläche: 53023 m<sup>2</sup>  
Wohnfläche: 85 m<sup>2</sup>  
Zimmer: 5  
Keller: Ja  
Terrasse: nicht vorhanden  
Balkon: nicht vorhanden  
Parkplätze: (Freiplatz)

#### Ausstattung

Zustand: Sanierungsbedue  
Badezimmer: 3  
Möbiliar: n.a.  
Lift: nicht vorhanden  
Heizung: Ofen  
Bodenbelag: Fliesen Parkett

#### Infrastruktur

Stockwerk: n.a.  
Lage: n.a.

**Energieausweis:** n.a.

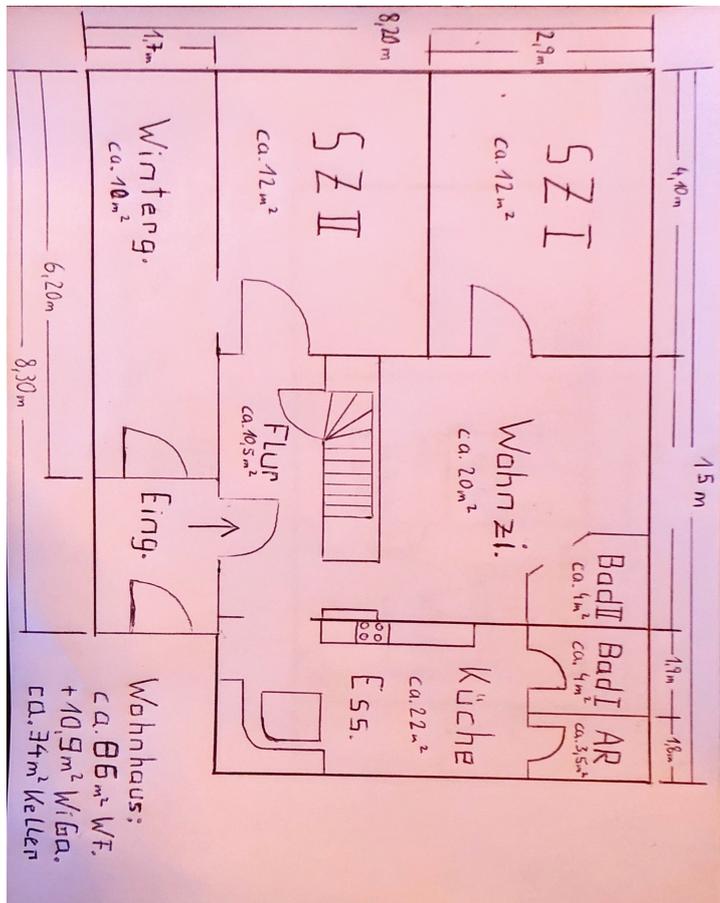
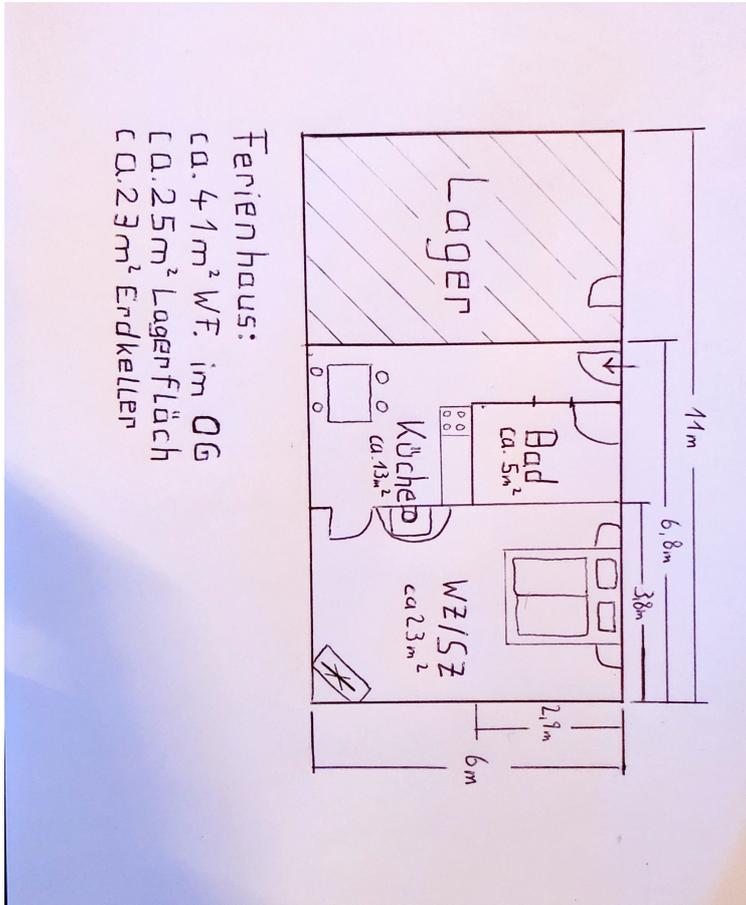
### PREISINFORMATIONEN

**Kaufpreis: € 279.000,00**

#### Kaufnebenkosten:

Provision: 3 % + 20 % USt.  
Vertragserricht.: Honorar lt. Vereinb.  
Grundbucheint.: 1,1%  
Grunderw.st.: 3,5%

**Grundriss**



### **Infrastruktur**

Bus:	1,1 km
Zentrum:	nicht angegeben
Gesamtschule:	5,5 km
Kindergarten:	nicht angegeben
Grundschule:	1,7 km
Hauptschule:	5,5 km
Autobahn:	19 km
Flughafen:	47,1 km
See:	nicht angegeben
Skigebiet:	nicht angegeben
Sportanlagen:	nicht angegeben

Diese idyllische Liegenschaft befindet sich in **Paurach (Gemeinde Feldbach)** in einer absoluten Ruhelage und Sackgasse.

Das Objekt befindet nur wenige Autominuten (7min) von der Bezirksstadt Feldbach entfernt. Somit sind **Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Krankenhaus, Schulen etc. binnen kürzester Zeit erreichbar.**

Die Liegenschaft besteht aus insgesamt **6 Grundstücken**. Darunter fallen auch **Waldgrundstücke, eine landwirtschaftliche Fläche** die derzeit noch verpachtet ist und eine **landwirtschaftliche Fläche**. Auf der Liegenschaft befindet sich **1 Wohnhaus, 1 Wirtschaftsgebäude sowie 1 Ferienhaus** und wurden geschätzte Ende des 18. Jahrhunderts errichtet. Mit Ausnahme des Ferienhauses, dieses wurde ca. 1950 errichtet. Die sanierungsbedürftigen Gebäude sind im Einzelnen eingeteilt wie folgt:

#### **Wohnhaus (ca. 85 m<sup>2</sup> Wohnfläche):**

Vorraum

Küche mit Esszimmer

1 Abstellraum

2 Badezimmer mit Dusche

3 weitere Zimmer

1 Wintergarten

1 unausgebauter Rohdachboden

1 Erdkeller

#### **Wirtschaftsgebäude:**

1 Wirtschaftsraum

1 Werkstatt

Stallungen

#### **Ferienhaus bzw. kleines Nebengebäude (außen unverputzt):**

im EG:

1 Raum (gesamtes EG) der als Art Abstellraum genutzt wurde (ebenerdiger Zugang)

im 1. OG (ca. 33 m<sup>2</sup> Wohnfläche):

1 Vorraum

1 Badezimmer

1 Schlafzimmer

1 Küche

#### **Aufstellung Flächen: (Gesamt: 53.023m<sup>2</sup>)**

•Baufläche (Gebäude):471 m<sup>2</sup>

•Wiese: 28.345 m<sup>2</sup>

•Acker: 11.301 m<sup>2</sup>

•Wald: 12.906 m<sup>2</sup>

Im Flächenwidmungsplan ist das Grundstück als Freiland bzw. landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen.

Bis auf die Ackerfläche (2 Fahrminuten entfernt) ist die gesamte Grundstücksfläche zusammenhängend rund um das Objekt angeordnet.

Die Ackerfläche muss **nicht zwingend mitgekauft** werden und ist wie angeführt derzeit verpachtet.

Die hügelige Wiesenfläche am Objekt ist derzeit auch verpachtet, Pachtverhältnis ist jedoch jederzeit kündbar.

Die Zufahrt erfolgt über einen 2 Meter breiten asphaltierten Weg (öffentliches Gut) neben der Waldlichtung.

Beheizt wird das Wohnhaus mit **Holz (Zentralheizung über Tischherd und Warmwasseraufbereitung über Tischherd)**. Im Ferienhaus befindet sich ein **Kamin**. Die Häuser sind zu sanieren bzw. je nach Geschmack und Vorhaben zu modernisieren. Im Außenbereich befindet sich ein **angelegter Gemüsegarten, Obstbäume entlang der Einfahrt und mit Blumen liebevoll gestaltete Flächen**.

Der Energieausweis befindet sich in Arbeit. Weitere Fotos folgen in Kürze.

Zusammengefasst kann gesagt werden, dass es sich hier um ein **liebevolles Grundstück in einer idyllischen Lage** handelt!



## **EP Immobilien GmbH**

Mühldorf 146/1, A-8330 Feldbach

Telefon. +43 (0) 664 / 169 39 19

erwin.prutsch@epimmobilien.at, www.epimmobilien.at

