

Inserat ID: 186665

erstellt am : 23.11.2025

Objekttyp: 35

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 0€

Straße:

3512 Unterbergern

Niederösterreich Österreich

## Kontaktinformationen:

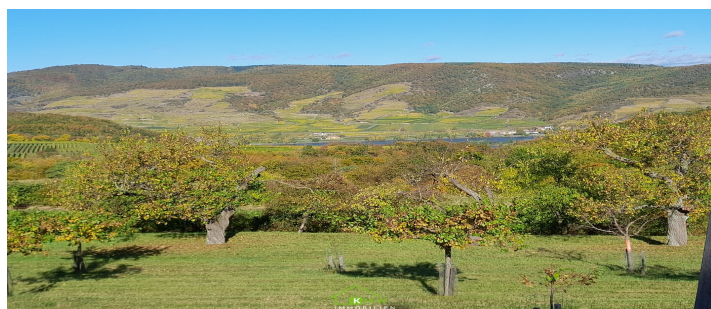
Jürgen Heinzl

Tel: +43 676 55 400 88

juergen.heinzl@kmw-immobilien.at

Grundfläche: 34343m<sup>2</sup>

## Obstbau Unternehmen - landwirtschaftlicher Betrieb in der Wachau



Auf rund 1,6 ha Eigengrund sowie zusätzlich ca. 1,8 ha Pachtgrund (tlw. mit langjährigem Kündigungsverzicht seitens des Verpächters) gedeihen eine Vielzahl an Ertrags- und seltenen Obstsorten.

Rund 2,3 ha als zusammenhängende Fläche, Pachtflächen in geringer Entfernung. Gut maschinenbefahrbar, bestens gepflegt, 1/3 Altbestand, 2/3 am Beginn der Ertragsphase.

Derzeit wird alles selbst vermarktet und verarbeitet: Frischverkauf, Marmelade, Gelee, Sirup, Likör, Edelbrand, Marillenholzprodukte??.

An Gebäuden besteht neben dem 1963 bewilligten Altbestand ?Werkzeughütte mit Obstlagerkeller? (sanziert), ein in den letzten Jahren errichteter Neubau ? Lager- und

Geräteschuppen? mit einer Fläche von 60 m<sup>2</sup> in Wohnhausqualität. Große Wasserzisterne, Vorbereitung für PV Anlage. Gebäude im Grünland, alles baugenehmigt, nicht für Wohnzwecke gewidmet!

Erweiterung in Richtung Gemüseanbau z.B. Market Gardening wäre gut möglich, Flächen für Folientunnel/Glashaus wurden bei der Bepflanzung berücksichtigt.

Gut eingeführter Betrieb mit Stammkundenstock:

Ca. 200 Privatkunden

Ca. 12 Wiederverkäufer

Vereinzelt Gastronomie

Handelsplattformen (bauernladen.at)

Firmenkunden

Bio und Demeter Zertifikat

gemeinwohlgeprüft

Jahresumsatzprognose bei Vollertrag:

Rund 15 Tonnen Marillen (Frischware, Marmelade, Edelbrand)

Hollieranlage für 3 bis 5 000 Liter Hollersirup (Gelee, Likör)

Zusätzliche 130 div. Obstbäume für kreative Produkte

Prognostizierter Jahresumsatz ca. ? 180.000,- bei Vollertrag (und passender Witterung)

Soft Skills:

Baumschnittkurse

Veredelungskurse

Anlage eines Edelreisergartens empfehlenswert

Beratende Unterstützung in der Startphase wenn gewünscht

Infrastruktur / Entfernungen  
Gesundheit/Arzt

## Eckdaten

Grundfläche: 34343m<sup>2</sup>

Nutzungsart: Gewerbeimmobilie

## Kontaktinformationen

Vorname: Jürgen

Nachname: Heinzl

Tel.: +43 676 55 400 88

E-Mail: [juergen.heinzl@kmw-immobilien.at](mailto:juergen.heinzl@kmw-immobilien.at)