



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 141217

erstellt am : 02.04.2025

Objekttyp: 11

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 499000€

Straße:

2871 Zöbern

Niederösterreich Österreich

Wohnfläche: 105m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 968m<sup>2</sup>

Grundfläche: 30000m<sup>2</sup>

### Kontaktinformationen:

Christine Artaz und Martin Heger

Tel:

office@hegerreal.at

## LANDWIRTSCHAFT IN TRAUMLAGE - 30.000m<sup>2</sup> GRUND - EIGENE QUELLE



Die Landwirtschaft ist in sehr gutem Zustand und kann jederzeit für Tierhaltung und jede Art der Ackerwirtschaft verwendet werden. Es werden von der voll arrondierten Landwirtschaft ca. 30.000m<sup>2</sup> samt allen Gebäuden angeboten / verkauft.  
Weiters können bei Bedarf ca. 136.257m<sup>2</sup> Wald und weitere ca. 100.000m<sup>2</sup> Wiesen angekauft werden. Es wurden von 2005 bis 2012 umfangreiche Renovierungs- und Verbesserungsarbeiten durchgeführt. Der Hof liegt auf ca. 800m Seehöhe

## WOHNHAUS

Das aus Mischmauerwerk gebaute Wohnhaus wurde ca. 1844 erstmalig erwähnt. In der Wohnstube ist im Trägerbalken 1918 eingeschnitzt. Die Zufahrt auf den Hof ist geschottert.  
Erdgeschoss (ca. 105m<sup>2</sup>): Eingang über den Innenhof, zentraler Vorraum, großes Wohnzimmer, Küche inklusive Geräten, Raum neben der Küche als Vorratsraum, Büro oder kleines Zimmer nutzbar, großes Schlafzimmer, Bad mit Wanne und Waschtisch, WC  
Dachboden (ca. 105m<sup>2</sup>): dieser ist vom Vorraum über eine alte Treppe zu erreichen, wäre aber von der Höhe und Größe sowie den errichteten Gaupen als Wohnraum ausbaubar, die Dacheindeckung liegt auf einem alten starken Pfettendachstuhl  
Keller (ca. 40m<sup>2</sup>): Gewölbekeller, hier befindet sich das Hauswasserwerk und der Ausgleichsbehälter

## NEBENGEBÄUDE

Erdgeschoss (ca. 70m<sup>2</sup>): ist an das Wohnhaus und den Stall angebaut, hier befindet sich das Heizhaus, ein großer Lagerraum sowie ein gefliester Raum und ein WC  
Dachgeschoss (ca. 50m<sup>2</sup>): ist über das Wirtschaftsgebäude erreichbar und dient aktuell als Lagerfläche

## SANIERUNGEN

2005 - Technikraum, Heizung (Holzvergaser), Pufferspeicher, Hauptstromkasten, 2-Scheiben Kunststofffenster  
2010 - neue Fassade mit Wärmedämmung und neues Dach - die Wärmedämmung wurde mit "BAUMIT open Atmungsaktiv" in der Stärke von 8-10cm bzw. 12-14cm ausgeführt

## WIRTSCHAFTSGEBÄUDE / STALLUNGEN

Baujahr 1974, Stahlhalle bestehend aus 2 Etagen, Wandverkleidung teilweise Ziegel und zum Großteils mit Holz, Dacheindeckung mit Welleternit  
Erdgeschoss (ca. 390m<sup>2</sup>): im unteren Bereich des Stalles waren die Kühe und Kälber, hier gibt es 20 Rinderstände mit Fressmulde und Kotgrube sowie Aus-/Eingangsmöglichkeiten für die Tiere  
Obergeschoss (ca. 208m<sup>2</sup>): im oberen Teil der Halle war das Heu gelagert und die notwendigen Maschinen - hier gibt es vom Norden her eine Hocheinfahrt

Aussenbereich: die eigene Quelle für die Wasserversorgung befindet sich südlich des Hofes auf einem der eigenen Felder, die Freiflächen sind begrünt, das Holzgebäude dient als Geräteunterstand bzw. zu Lagerzwecken von landwirtschaftlichen Geräten

Ausstattung: der gesamte Wohnbereich wurde zwischen 2005 bis 2012 saniert und modernisiert, Strom und Starkstrom, Wasser über eine eigene Quelle, Kanal und Telefonanschluss, für die Ställe befindet sich die Jauchengrube unterhalb der Stallungen, Fliesen- und Echtholzböden, 2-Scheiben Kunststofffenster, Ziegel- und Eternitwelldach, Zentralheizung mit Holzvergaser, Warmwasseraufbereitung über den Holzvergaser mit 2 Boiler/Pufferspeicher (je 1.500 Liter)

Umgebung: die Landwirtschaft liegt an der Steirisch-/Niederösterreichischen Grenze, ca. 3km nach Schäffern, ca. 6km nach Zöbern, ca. 8 Fahrminuten zum A2-Anschluss Schäffern

KAUFPREIS ? 499.000,--

Sie wollen ein ausführliches Exposé mit Objektadresse? Dann senden Sie uns per Mail eine Anfrage mit Ihrem Namen und Ihrer Anschrift.

Wieviel ist Ihre Immobilie Wert? <http://www.hegerreal.at/de/immobilienbewertung>

Für die Richtigkeit der Daten wird von uns keine Gewähr übernommen, sie wurden uns vom Auftraggeber mitgeteilt.

## Eckdaten

Grundfläche: 30000m<sup>2</sup>

Wohnfläche: 105m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 968m<sup>2</sup>

Bäder: 1

Nutzungsart: Haus

hwbwert: 187.7m<sup>2</sup>

hwbklasse: Em<sup>2</sup>

fgeewert: 1.63m<sup>2</sup>

fgeeklasse: Cm<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 499000€

## Kontaktinformationen

Vorname: Christine Artaz und

Nachname: Martin Heger

E-Mail: [office@hegerreal.at](mailto:office@hegerreal.at)