

**Großzügiges Bauernhaus mit viel Grundbesitz im  
Lesachtal. - Nebengebäude und Alpenfläche inklusive. - In  
der Natur.**



**Objektnummer: 517**

**Eine Immobilie von AKTIVIT - Future in Living - Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                           |
|--------------------------|---------------------------|
| <b>Art:</b>              | Haus - Bauernhaus         |
| <b>Land:</b>             | Österreich                |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 9652 Birnbaum             |
| <b>Baujahr:</b>          | 1998                      |
| <b>Zustand:</b>          | Gepflegt                  |
| <b>Möbliert:</b>         | Voll                      |
| <b>Alter:</b>            | Neubau                    |
| <b>Wohnfläche:</b>       | 216,50 m <sup>2</sup>     |
| <b>Nutzfläche:</b>       | 216,50 m <sup>2</sup>     |
| <b>Gesamtfläche:</b>     | 216,50 m <sup>2</sup>     |
| <b>Zimmer:</b>           | 6                         |
| <b>Bäder:</b>            | 2                         |
| <b>WC:</b>               | 2                         |
| <b>Balkone:</b>          | 2                         |
| <b>Garten:</b>           | 210.000,00 m <sup>2</sup> |
| <b>Keller:</b>           | 105,60 m <sup>2</sup>     |
| <b>Kaufpreis:</b>        | 748.000,00 €              |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                           |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

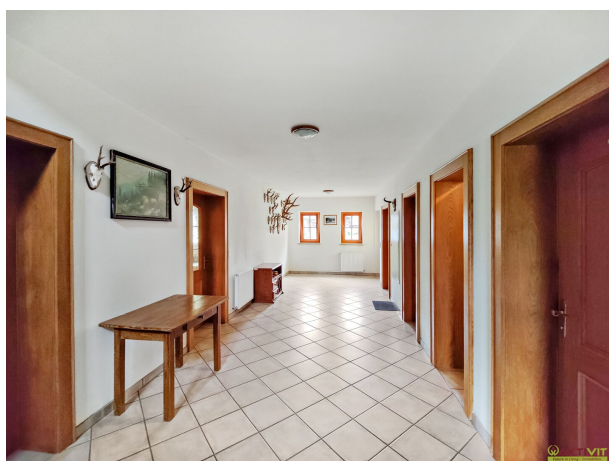


**Sabine Trampitsch**

AKTIVIT & Future in Living - Immobilien GmbH  
Maiffredygasse 2



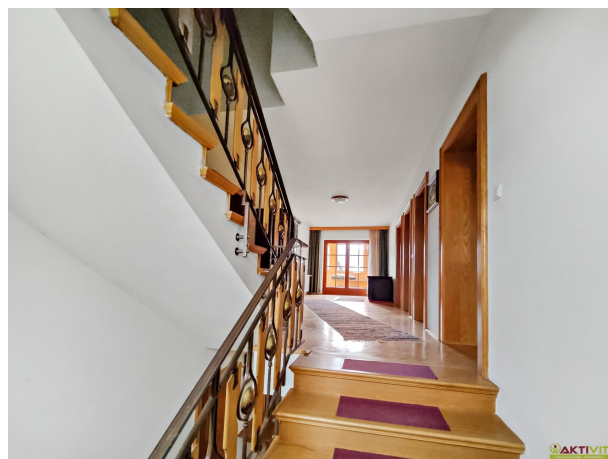




























## Objektbeschreibung

Dieses große Familienhaus wird zusammen mit umfassendem Grundbesitz verkauft.

Die Ruhelage im Lesachtal bietet Nähe zur Natur und einen herrlichen Ausblick.

### ***Das Besondere an dieser Liegenschaft:***

- Herrliche naturnahe Lage im Lesachtal.
- Großes Wohn-Haus mit rund 216 m<sup>2</sup> Wohnfläche + Keller und Rohdachboden.
- Umfassender Grundbesitz mit über 200.000 m<sup>2</sup> Fläche.
- Großes Nebengebäude (Stadl) mit Potential für diverse Nutzungen.
- Verkauf inkl. Möblierung und Einrichtung.
- Reichlich Parkfläche auf Eigengrund.
- Feststoff-Heizung und reichlich Wald in Eigenbesitz - Autarke Energie-Versorgung.

### **DAS HAUS.**

Das Haus wurde 1998 in Ziegel-Massiv-Bauweise errichtet und laufend gepflegt.

Aktuell verfügt das Haus über ca. 216 m<sup>2</sup> Wohn-Nutzfläche auf zwei Etagen (Erdgeschoß und Obergeschoß).

Hinzu kommen weitere ca. 105 m<sup>2</sup> Nutzflächen im Keller sowie der Rohdachboden mit ebenfalls rund 120 m<sup>2</sup> Potential-Fläche.

Die Wohnflächen sind jeweils von einem zentralen Gang erschlossen und verteilen sich wie

folgt:

2. Im Erdgeschoß: Vorraum, Gang, Wohnzimmer, große Küche mit Ess-Bereich, ein Zimmer, Bad, getrenntes WC, Abstellraum (Speis) und Wirtschaftsraum.

4. Im Obergeschoß: Gang, drei Zimmer, eine weitere Küche mit Ess-Bereich, Bad und getrenntes WC.

Von zwei Zimmern sowie vom Gang ist der Zugang zu einem großen umschließenden Balkon gegeben.

Der Rohdachboden ist zum Teil bereits für den Ausbau vorbereitet.

So sind schon Fenster und Türen zum Balkon des Dachgeschosses eingebaut.

Das Haus ist voll unterkellert, die Keller-Nutzfläche beträgt rund 105 m<sup>2</sup>.

Der Keller ist ebenfalls von einem zentralen Gang erschlossen und bietet insgesamt 5 Kellerräume.

Davon dient ein Raum für Heizungstechnik und ein Raum als Heizraum und Brennstoff-Lager.

## **DIE AUSSTATTUNG.**

Das Haus verfügt in den Küchen- und Wohnbereichen über angepasste Möbel und eine Einbauküche.

Die Badezimmerausstattungen sind zeitgemäß mit Dusche und Badewanne ausgeführt.

Das Haus verfügt über Parkett- und Fliesen-Böden sowie Holzfenster mit Dreifach-Verglasung.

Die Beheizung erfolgt mittels einer zentralen Heizung mit Öl und Holz als Brennstoff.

## **DIE NEBENGEBÄUDE.**

Der große "Stadl" auf Eigengrund bietet mit über schätzungsweise 140 m<sup>2</sup> Nutzfläche reichlich Stauraum und Potential für weitere Nutzungen.

Weiters befindet sich noch ein kleines Nebengebäude auf Eigengrund. (Gartenhäuschen / Selch).

## **DIE LIEGENSCHAFT UND GRUNDBESITZ**

Zusammen mit dem Haus wird ein umfassender Grundbesitz veräußert.

Dieser erstreckt sich insgesamt auf Grundstücksflächen von rund 213.700 m<sup>2</sup>.

Dies umfasst einerseits die Grundstücke auf denen sich das Haus und der Stadl befinden.

Hierbei handelt es sich um rund 2.200 m<sup>2</sup> Bauland Dorfgebiet.

Weitere ca. 2.000 m<sup>2</sup> Freiland sind unmittelbar anschließend.

Die restlichen Flächen verteilen sich auf weitere Freiland-, Wald- und Alpenflächen in der Umgebung.

So sind unter anderem rund 59.800 m<sup>2</sup> Alpen-Fläche auf dem naheliegenden Berg "Lumkofel" inkludiert (ca. 4 Km Luftlinie).

Bei den weiteren Flächen handelt es sich Großteils um Wald und Freiland.

Hiervon befindet sich ein Areal von über 75.000 m<sup>2</sup> in einem Umkreis um 500 Metern um das Wohnhaus.

Für einen Großteil der Freiland-Flächen gibt es bereits mögliche Kaufinteressenten aus der Region.

Diese Flächen können, so kein eigener Bedarf besteht, in Folge auch veräußert werden.

Zur Beantwortung weiterer Fragen sowie für Besichtigungstermine stehe ich Ihnen gerne täglich - auch am Wochenende - von 08:00 bis 22:00 Uhr zur Verfügung.

Ich freue mich über Ihre Kontaktaufnahme,

Wilhelm Rossmair

+43 664 54 24 481

w.rossmair@aktivit.org

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.

**Erteilen Sie uns ihren Suchauftrag und profitieren Sie von vielen Vorteilen und exklusiven Angeboten!**

Ganz einfach und kostenlos unter: [Jetzt Suchauftrag eingeben.](#)

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <7.000m

Krankenhaus <10.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <6.500m

#### **Sonstige**

Post <1.500m

Geldautomat <4.000m

Bank <4.000m

Polizei <4.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap