

Historischer Vierkanthof mit 11ha Grund und Fischteichanlage



Objektnummer: 6244/472

Eine Immobilie von COORE-GC Real Estate GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Bauernhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4707 Schlüßlberg
Baujahr:	1769
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	492,00 m²
Nutzfläche:	1.371,00 m²
Heizwärmebedarf:	F 243,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,05
Kaufpreis:	2.850.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Irina Scharinger

eurea Real Estates GmbH
Hans-Sachs-Straße 1a
4600 Wels

T +43 676 6777722

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.




















DORIS Landkarte
 Erstellt für Maßstab M 1:5.000
 links unten: 40609 343952
 rechts oben: 41948 344865
 MGI_Austria_GK_Central

Quellen © DORIS, BEV
 Verwendung
 k.A.
 Ersteller
 guest (guest)
 Erstellungsdatum: 11.11.2024

Digitales Österreichisches
 Raum-Informations-System [DORIS]
 A-4021 Linz, Bahnhofplatz 1
 +43 732-7720-12541
 doris.geol.post@ooe.gv.at
 https://doris.ooe.gv.at



Objektbeschreibung

Der auf das Jahr 1769 datierte Bauernhof befindet sich in einem hervorragenden Zustand und wurde in den letzten Jahren sukzessive saniert und adaptiert. Auf rd. 850 m² Wohnfläche mit 5 Schlafzimmern und 6 Bädern wurde in den letzten Jahren großzügiges Wohnen verwirklicht und so gestaltet, dass auch eine sinnvolle Nutzung mit einer Aufteilung entweder in mehrere Wohneinheiten oder in Wohnen und Arbeiten möglich ist.

Das Anwesen wurde kürzlich dahingehend umgestaltet, dass ein getrennter Bereich von 360m² geschaffen wurde, welcher sich hervorragend für gastronomische Zwecke oder für Seminare eignet. So gibt es einen wunderschönen **Kaminsaal für 200 Personen**, ausgestattet mit eigener Bar, Kühlsystem, Zapfsäulen, Geschirrspüler und allem was sonst noch dazugehört. Eine perfekte Gastroküche mit Kühlraum ermöglicht die Bewirtung der Gäste. Ein zweiter (derzeit ungedämmter) Saal im Oberschoß mit weiteren ca. 250m² besticht mit einem atemberaubenden Dachstuhl und könnte ebenfalls für Veranstaltungen genutzt werden. Auch die notwendigen sanitären Anlagen sind vorhanden.

Ein adäquater **Weinkeller** mit Gewölbe sowie ein Herrenzimmer und die **Zigarrenlounge** vervollständigen dieses Anwesen.

Der West-Trakt beherbergt die ehemaligen Stallungen und wartet auf neues Leben - sei es durch Tiere oder auch durch adäquaten Ausbau für Menschen. Hier ließe sich der Traum eines Pools mit Aussicht in die traumhafte Natur verwirklichen.

Einer der Gründe, weshalb viele von einem Vierkanter träumen, ist die herrliche Lage umgeben von Felder und Wiesen. Zum Anwesen gehören derzeit rund 11ha Grund.

Die Liegenschaft wird von einem Bach durchquert welcher gleichzeitig als Quelle für die völlig neugestalteten Fischteiche dient. Die Teiche wurden nach den neuesten, biologischen Kriterien errichtet und ermöglichen eine professionelle Fischzucht. Der große Teich in der Mitte dient als Badeteich und eine eigens geschaffene Insel vervollständigt den Badetraum.

Im westlichen Teil der Liegenschaft wäre eine **Reithalle mit Stallungen und Koppeln** vorgesehen gewesen für die bereits ein aufrechter Baubescheid existiert.

Weitere Infos:

- Wohntrakt: 492m² im EG und OG
- Gewerbetrakt: 360m² + 250m² Dachboden ungedämmt
- West-Trakt (nicht ausgebaut): 269m²

- Grundstücksfläche Bauernhof: 1.479m²
- Landwirtschaftliche Fläche: 90.159m²
- Fischteiche: 18.706 m²
- Dach: Tondachziegel; ca. 10 Jahre alt
- Fassade wurde 2023 komplett saniert
- Fenster: Josko Holzfenster 2-fach Verglasung
- Elektro: E-Installationen auf neuestem Stand
- Zentralheizungsanlage welche mit Gas (Therme Bösch) oder Holz (Guntamatic) betrieben werden kann.
- Der Gewerbetrakt hat einen eignen Heizkreis (Bösch Condens 9800iW BJ 2001)
- 2 Kachelöfen
- Brunnen
- Alarmanlage mit Kameras
- Schäffer Lader 2028 SLT im Kaufpreis inkludiert
- Nebengebäude: separater 3-geschoßiger Stadel mit ca. 150m²

Worauf warten Sie noch? Nutzen Sie die Chance und sichern Sie sich dieses einzigartige Anwesen. Mit seiner perfekten Lage, der ausgezeichneten Infrastruktur und der atemberaubenden Naturkulisse ist es der ideale Ort für Ihr zukünftiges Eigenheim. Wir freuen uns darauf, Ihnen diese traumhafte Liegenschaft persönlich zu zeigen.

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe ihrer Kontaktdaten (Anschrift, Telefonnummer, E-Mailadresse) bearbeiten können.

Irina Scharinger, 0676/6777722

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://eurea-real-estates.service.immo/registrieren/de) - <https://eurea-real-estates.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.000m

Krankenhaus <2.500m

Apotheke <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <2.500m

Kindergarten <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <2.500m

Bäckerei <3.000m

Einkaufszentrum <4.500m

Sonstige

Bank <2.500m

Geldautomat <2.500m

Post <2.500m

Polizei <3.000m

Verkehr

Bus <1.500m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap