

**Vielseitiges Sanierungsobjekt mit Nebengebäuden und großzügigem Grundstück in naturnaher Lage.**



**Objektnummer: 1066**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8413 Gerbersdorf
<b>Baujahr:</b>	1950
<b>Zustand:</b>	Sanierungsbeduerftig
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	444,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	444,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	1.028,50 m <sup>2</sup>
<b>Lagerfläche:</b>	584,50 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	9
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	5
<b>Keller:</b>	50,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 152,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 2,59
<b>Kaufpreis:</b>	319.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Melanie Mihut**

AKTIVIT & Future in Living - Immobilien GmbH





AKTIVIT



AKTIVIT



AKTIVIT









AKTIVIT



AKTIVIT



AKTIVIT



AKTIVIT  
Future in Liberty, Immobilien



AKTIVIT



AKTIVIT



AKTIVIT



AKTIVIT



AKTIVIT











## Objektbeschreibung

Inmitten der ländlichen Gemeinde Sankt Georgen an der Stiefing im Bezirk Leibnitz befindet sich dieses vielseitig nutzbare Objekt. Das Ensemble aus Wohnhaus, Garagen, Nebengebäuden und ehemaligen Stallungen bietet viel Raum zur Entfaltung. Auf der Liegenschaft von über 6.000 m<sup>2</sup> eröffnet sich hier ein spannendes Nutzungspotenzial, sei es für Wohn-, Gewerbe- oder Kombinationsprojekte (vorbehaltlich behördlicher Genehmigungen).

### ***DIE VORTEILE DIESES HAUSES AUF EINEN BLICK:***

- Ruhige Mikrolage mit guter Erreichbarkeit.
- Großzügige Wohn-, Nutz und Lagerflächen.
- Bestehender Keller mit ca. 50 m<sup>2</sup>.
- Vielfältiges Potential für Sanierung oder Umbau.
- Garage und zusätzliche KFZ-Stellplätze.
- Grundstücksfläche von ca. 6.122 m<sup>2</sup>.

### **DAS HAUS.**

Das Gebäudeensemble besteht aus einem Wohn- und Gasthaus mit drei Ebenen (Kellergeschoss, Erdgeschoss und Obergeschoss) und verfügt über eine großzügige Wohnnutzfläche von ca. 444 m<sup>2</sup>. Die 9 Zimmer verteilen sich funktional auf Wohnräume, Schlafbereiche, zwei Bäder sowie fünf separate WCs. Ergänzt wird das Raumangebot durch Abstellräume und eine voll ausgestattete Küche.

Die Freifläche in Form eines Westbalkons bietet Ausblick ins Grüne und ist vom Obergeschoß aus zugänglich.

Zusätzlich stehen weitere ca. 584,5 m<sup>2</sup> Nutz- und Lagerfläche zur Verfügung. Diese befinden

sich in Nebengebäuden sowie den ehemaligen Stallungen und können vielseitig genutzt werden.

## **ZUSTAND UND AUSSTATTUNG.**

Das Hauptgebäude wurde um 1950 in massiver Bauweise mit Satteldach errichtet. Es befindet sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand, bietet jedoch eine solide bauliche Substanz und viel Potenzial zur Umgestaltung. Die Beheizung erfolgt derzeit über eine Öl-Zentralheizung.

Im Inneren finden sich verschiedene Bodenbeläge wie Fliesen, Kunststoff- und Teppichboden. Das Objekt ist teilmöbliert, inklusive einer Einbauküche sowie Badezimmerausstattung mit Dusche und Badewanne.

Ein Keller mit ca. 50 m<sup>2</sup> sowie eine Garage und weitere Parkmöglichkeiten auf dem Grundstück sind vorhanden.

## **DIE LIEGENSCHAFT.**

Die Liegenschaft umfasst Grundstücke mit insgesamt ca. 6.122 m<sup>2</sup> und ist aktuell nicht als Bauland, sondern für landwirtschaftliche Nutzung gewidmet. Eine straßenseitige Erschließung ist gegeben.

Auf der gegenüberliegenden Seite befindet sich ein Grundstücksstreifen, welcher für Parkplätze genutzt wurde. Dieses Grundstück ist ebenfalls im Kauf inkludiert.

Da es sich aktuell nicht um Bauland handelt, sind etwaige Vorhaben jedenfalls vorab mit den zuständigen Behörden abzuklären.

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,

Melanie Mihut

[+43 664 193 87 87](tel:+436641938787)

[m.mihut@aktivit.org](mailto:m.mihut@aktivit.org)

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <2.000m

Apotheke <5.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m

Kindergarten <2.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.000m

Bäckerei <3.000m

### **Sonstige**

Bank <2.500m

Geldautomat <2.500m

Post <5.500m

Polizei <4.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <7.000m

Bahnhof <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap