Traumhaftes Anwesen in herrlicher Aussichtslage – Ehemaliger Meierhof von 1901 gelangt zum Verkauf!

Objektnummer: 6304/2688

Eine Immobilie von WirtschaftsService Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8271 Bad Waltersdorf
Baujahr:	1901
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	208,00 m²
Nutzfläche:	733,97 m²

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

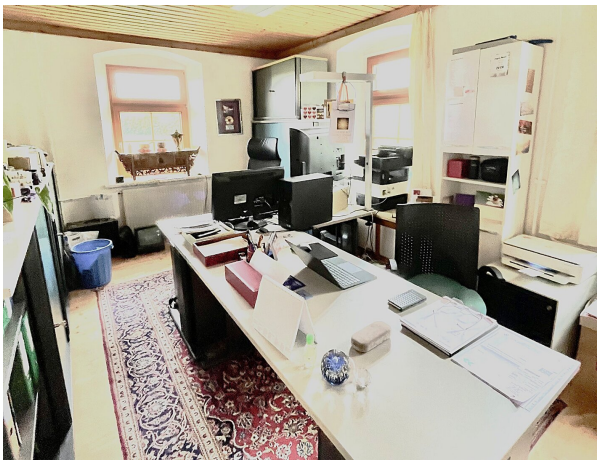
Mag. Vita Toth

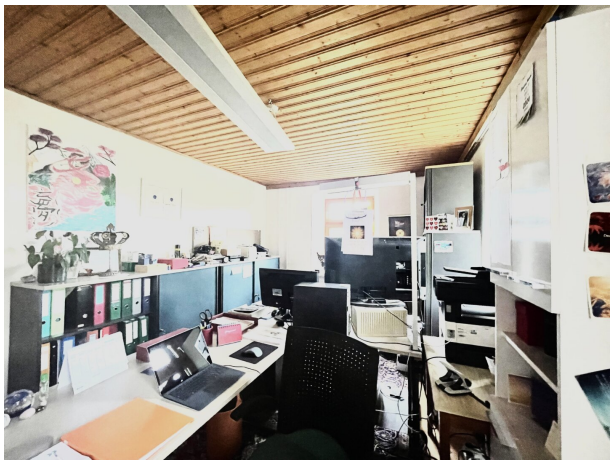
WirtschaftsService Immobilien
Schießstättgasse 4
2620 Neunkirchen

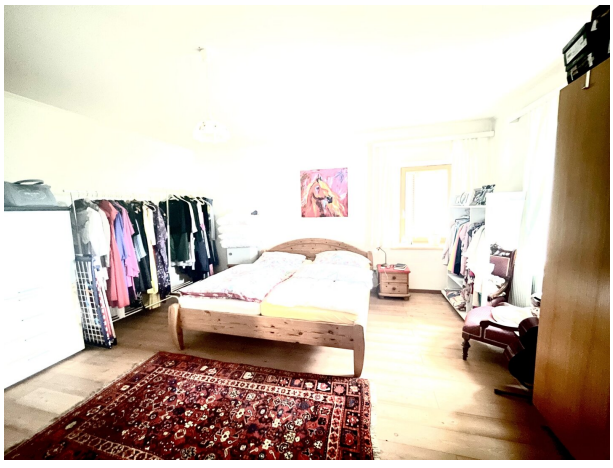
T +43 2635 64530
H 069919753561
F +43 2635 64730

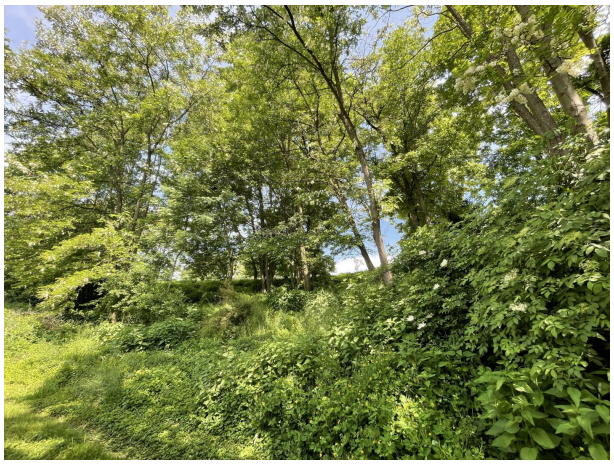
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

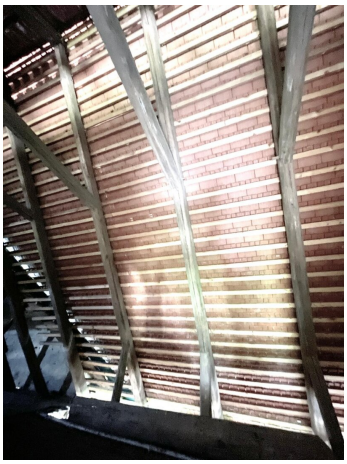
F.K.L.
1904

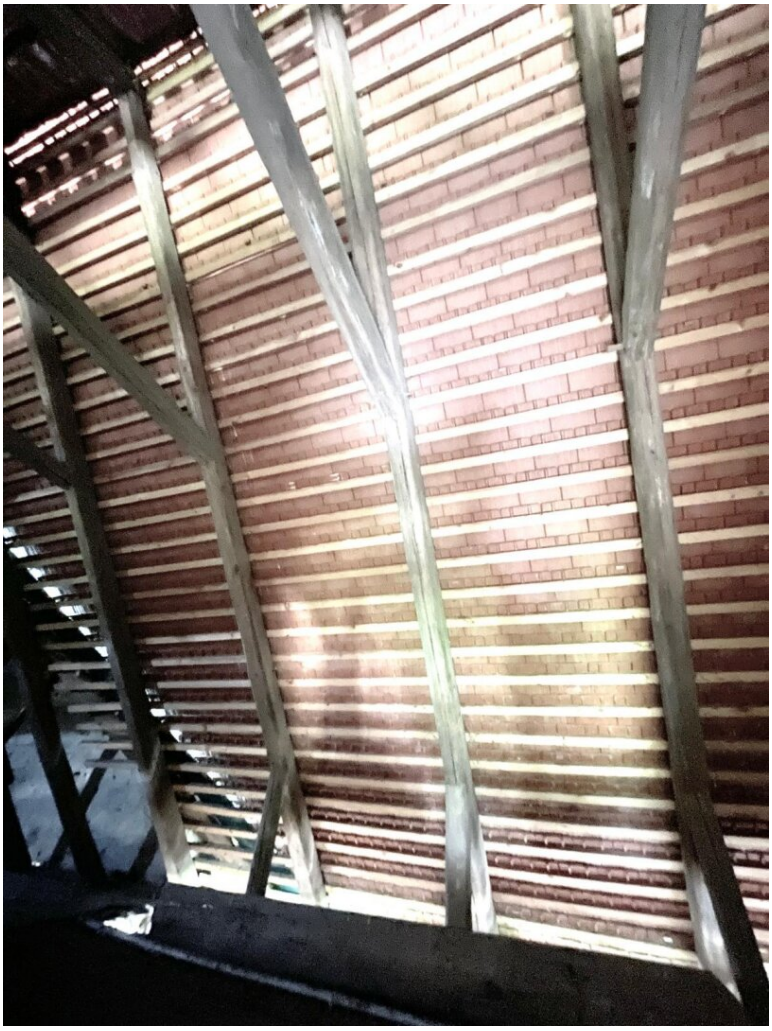












Objektbeschreibung

Traumhaftes Anwesen in herrlicher Aussichtslage – Ehemaliger Meierhof von 1901 gelangt zum Verkauf!

Eingebettet in die liebliche Hügellandschaft der Golf- & Thermenregion liegt in sonniger Lage inmitten der Natur diese außergewöhnliche Immobilie. Der Vierkanter am Fuße des teilbewaldeten Hügels, umgeben von Grünflächen, lässt Liebhaberherzen höher schlagen! Mit Liebe zum Detail stilvoll teilsaniert, heißt Sie Ihr neues Zuhause willkommen und bietet Ihnen die Möglichkeit, endlich Ihre Träume wahr werden zu lassen!

Die Highlights auf einen Blick:

Traumhafte sonnige Lage im Grünland – Infrastruktur - Bahn- & Autobahnanbindung

Mitten in der sanft hügelig schwingenden Golf- & Thermenregion Südburgenland-Steiermark liegt dieser ehemalige Meierhof, in süd-/westausgerichteter Lage, umgeben von Grün! Das Ortszentrum, zu Fuß in ca.20 Minuten erreichbar, verfügt über eine sehr gute Infrastruktur, wie z.B. Kindergarten, Schulen, Supermärkte, Einzelhandelsbetriebe, Handwerksbetriebe, Gastronomiebetriebe, Ärzte, Freizeitangebote, die Thermen, Golfplätze, Freibad, usw.

In unmittelbarer Nähe befindet sich die Autobahnanbindung an die A2, ca. 60km von Graz und ca. 139km von Wien entfernt. Der Ort verfügt auch über einen Bahnhof der Südbahn, jene Eisenbahnlinie, die Wien mit Villach verbindet.

Naturparadies

Morgens von der Sonne geweckt dem Vogelgezwitscher lauschend in den Tag starten, den Duft der vielfältigen Flora aus teilweise gepflanzten großen alten und jungen Bäumen, Sträuchern, Stauden und Blumen sowie natürlich wachsenden Wildpflanzen und -bäumen im wohltuenden milden Klima genießen, spät abends den Sonnenuntergang bestaunen, Kraft tanken, regenerieren, Reserven auffüllen! Hier leben Sie in Ihrem eigenen Paradies!

Historisches Gebäude

Um 1901 errichtet, werden Sie von der Architektur und Anlage dieses ehemaligen Meierhofs fasziniert sein: Stil, Charakter, Flair, der gut durchdachte Grundriss, die einzelnen Wohneinheiten, die verwendeten Materialien, die von Hand gemauerten Gewölbedecken, die antiken freiliegenden Sichttramholzdecken, die ehemaligen Stallungen und die Tenne, der

Erd-/Weinkeller, der südwestseitig ausgerichtete Arkadengang mit dem traumhaften Fernblick, …!

Ob ausschließlich privat mit herrlich viel Platz für z.B. eine große oder mehrere Familien, oder auch beruflich, als Praxis, für Seminare, zur Vermietung, als Gastgewerbe, für Pferdehaltung,….

Hier können Sie Ihrer Phantasie und Kreativität freien Lauf lassen!

Uneinsehbarer Innenhof

Gestalten Sie hier Ihre uneinsehbare, windgeschützte Oase, in deren Klima sich auch südländische Pflanzen wohlfühlen. Relaxen und Auftanken, in lauen Sommernächten mit Freunden Grillpartys feiern, ungestörtes kreatives Arbeiten, Workshops und Seminare halten und Vieles mehr!

Artesischer Brunnen im Innenhof

Ein unbezahlbarer Schatz der Natur ist der artesische Brunnen im Innenhof. Mittels der installierten Technik kann das Wasser in die Wasserleitungen des Hauses eingeschleust werden.

Einzelne Wohneinheiten

Der Vierkanter unterteilt sich derzeit wie folgt:

*Die erste, bereits sanierte und sofort bezugsfertige Wohneinheit in südwestlicher und nordwestlicher Lage;

*Den sanierungsbedürftigen Trakt in südwestlicher Lage. Dieser beinhaltet z.B. drei weitere ehemalige Wohneinheiten;

*Den sanierungsbedürftigen langgestreckten Trakt im Norden, den ehemaligen Stallungen;

*Den östlichen Trakt mit der ehemaligen Tenne und der ehemaligen Scheune;

Die Wohneinheiten können jeweils vom Innenhof aus begangen werden, die Ost-, West- und Südseite jeweils auch von außerhalb.

An das örtliche Kanal- und Wassernetz angeschlossen;

Quellen am Gelände vorhanden;

Pferde- und Tierhaltung möglich;

Mehr Details:

Der ehemalige Meierhof, der zwischenzeitlich auch als Buschenschank geführt worden ist, wurde bereits vom Vorbesitzer teilsaniert und von 2019 – 2024 fortgesetzt.

*Elektrizität inkl. Starkstromanschluss vorhanden;

*Dachstuhl teilerneuert mit Doppelziegeldeckung;

*Doppeltverglaste Holzfenster;

*Teils, hofseitig, dreifachverglaste Holzfenster;

*Pelletszentralheizung laufend gewartet;

*Brunnenwasseranschluss mit Windkessel zur Einschleusung in die Wasserleitungen vorhanden;

*Brunnensack vorhanden;

*Große Lagerhallen/Garagen/Stallungen;

*Außenwasseranschlüsse vorhanden;

*Überdachter Sitzplatz im Innenhof;

*Gemauerter Holzbackofen im Außenbereich vor der Küche;

1.Wohneinheit - Rundgang

Durch den Vorgarten mit dem Küchengarten gelangt man von der überdachten Holzveranda in das **Vorzimmer.** Linker Hand liegt die **Wohnküche** mit der Frühstücksbar, dem Herd mit dem Ceranfeld, dem Backrohr, dem Geschirrspüler, der Spüle und dem Kühlschrank. Von der Küche aus gelangt man ins **kleine Vorzimmer** mit Zugang zum **Hauswirtschaftsraum**, dem großen sanierungsbedürftigen **Gewölberaum**, der derzeit als Lagerraum genützt wird und zum überdachten Sitzplatz im Innenhof führt. Zurück im Vorzimmer kann man das **erste Badezimmer** begehen, welches mit einem Fließenboden sowie einer Widerstand Fußbodenheizung ausgestattet ist und aus zwei Teilbereichen besteht: Der erste verfügt über das Waschbecken und das WC, der zweite Teil beinhaltet die Dusche und die Badewanne und hat direkten Zugang zum Innenhof. Rechts vom Vorzimmer aus liegt das **erste Zimmer**, das große Wohn-/Esszimmer mit den Zugängen zu weiteren drei Zimmern. Geradeaus gelangt man in **das zweite Zimmer**, das derzeit als Büro genützt wird. Links daneben befindet sich das **dritte Zimmer**, welches derzeit als erstes Schlafzimmer genützt wird. Auf der linken Seite des Wohn-/Esszimmers liegt das **vierte Zimmer**, welches als Wohnzimmer genützt wird. Von diesem aus kann man den **Schrankraum**, das **fünfte Zimmer**, welches als zweites Schlafzimmer genützt wird, sowie das **kleine Vorzimmer** mit Zugang zum **kleinen Badezimmer**, mit Waschbecken, Dusche, WC und Waschmaschine und dem Innenhof begehen.

In Summe:

***Drei Vorzimmer;**

***Eine Wohnküche;**

***Fünf Zimmer;**

***Ein Schrankraum;**

***Zwei Badezimmer;**

***Ein Hauswirtschaftsraum;**

2.Sanierungsbedürftiger Trakt

Nordseitiger Trakt

*Erstes Zimmer: Angrenzend an die sanierte Wohneinheit befindet sich das erste sehr große Gewölbedeckenzimmer mit dem antiken handgefertigten Ziegelfließenboden und direktem Zugang zum Innenhof. Derzeit dient es der Familie als Lagerraum;

*Zweites Zimmer mit Gewölbedecke und Ziegelboden, vom Innenhof begehbar;

*Drittes sehr großes Zimmer mit Gewölbedecke und Zugang zum Heizraum sowie dem Pelletslagerraum, vom Innenhof begehbar;

*Viertes sehr großes Gewölbedeckenzimmer mit Erdboden, vom Innenhof begehbar und Durchgang zum

*Fünften Zimmer mit Gewölbedecke;

Ostseitiger Trakt

*Sehr große von außen befahrbare Garagenräumlichkeiten;

*Loftähnlicher sehr großer Raum, die ehemalige Tenne sowie die Garage für landwirtschaftliche Nutzfahrzeuge mit teils freiliegender Holztramdecke;

Südseitiger Trakt

*Ehemalige zweite Wohneinheit bestehend aus Vorzimmer mit Küchenanschlüssen, Badezimmer, ersten Zimmer mit freiliegender Holztramdecke und Durchgang zum zweiten Zimmer mit Gewölbedecke sowie Zugang zum zweiten Badezimmer;

*Ehemalige dritte Wohneinheit, bestehend aus Vorzimmer, Zimmer mit Gewölbedecke und Badezimmer;

*Raum mit Warmwasserboiler;

*Durchgang vom Innenhof zum süd-/westseitigen Arkadengang mit einer absperrbaren antiken Tür;

Wir bitten um Verständnis, dass wir Ihnen erst nach einer Anfrage mit vollen Namen, Telefonnummer, Anschrift und E-Mail-Adresse weitere Daten und Dokumente übermitteln können.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <1.500m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <7.500m

Sonstige
Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <1.500m
Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap