

# ALLEINLAGE Idyllischer Bauernhof - Ihr Rückzugsort in der Natur



**Objektnummer: 7536/98**

**Eine Immobilie von Engl Realitäten GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Land und Forstwirtschaft - Bauernhof
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2650 Payerbach
<b>Baujahr:</b>	1993
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	176,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	128.772,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5,50
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	100,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 108,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,12
<b>Kaufpreis:</b>	790.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

28.440,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Thomas Engl**

Engl Realitäten GmbH  
Baumgasse 27



ENGL realitäten



ENGL realitäten



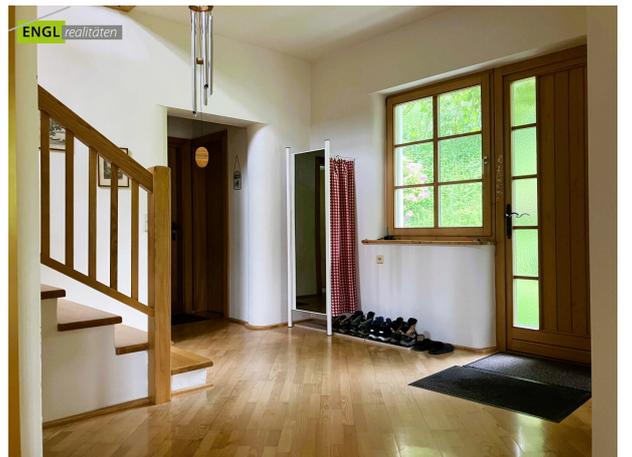
ENGL realitäten









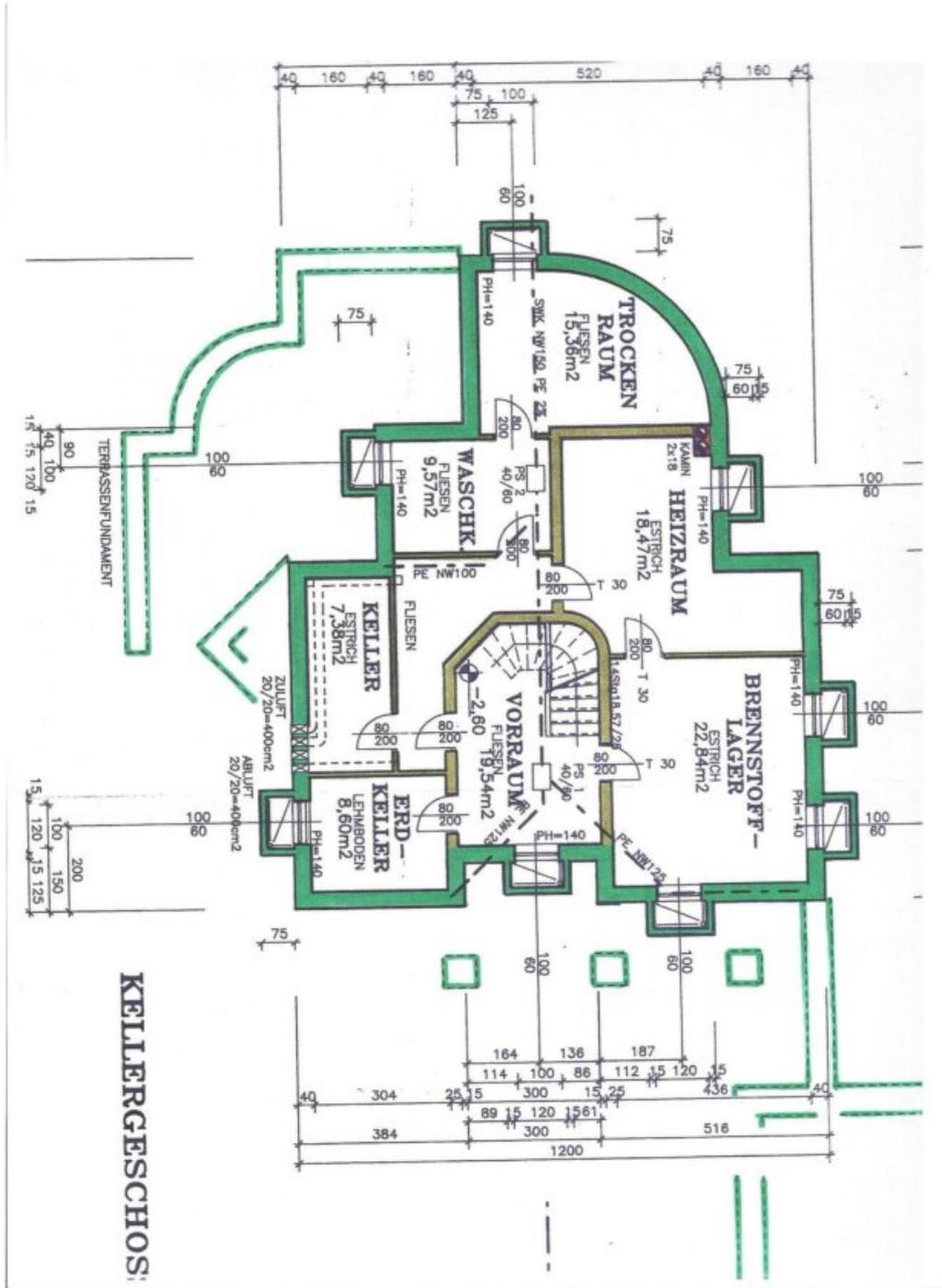






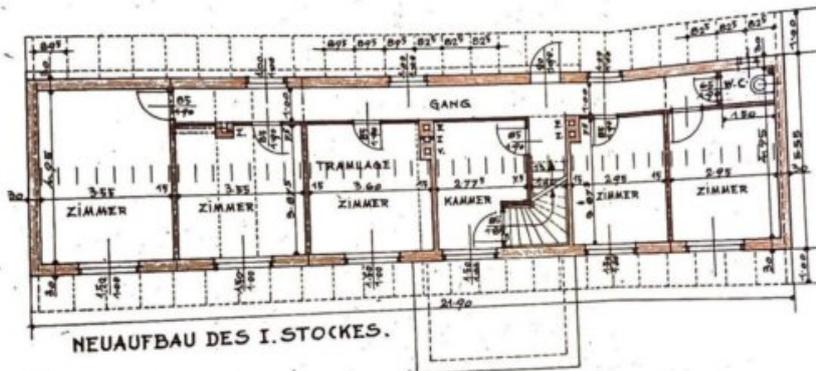




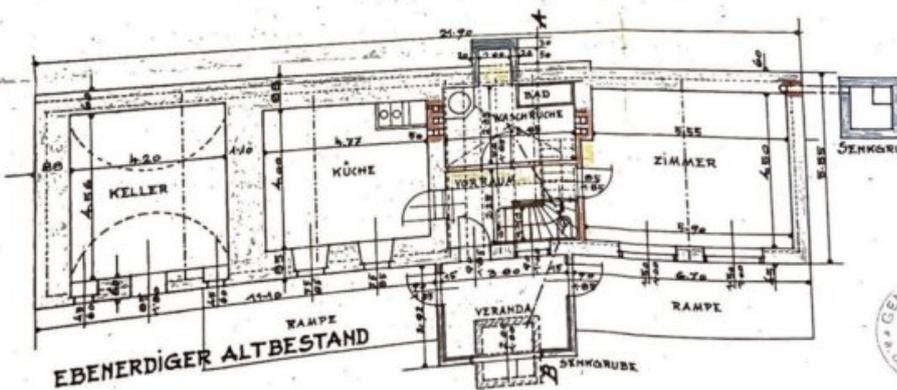




HOFANSICHT



NEUAUFBAU DES I. STOCKES.



EBENERDIGER ALTBESTAND

## Objektbeschreibung

### **Einzigartige Landwirtschaftliche Liegenschaft mit Wohnhaus, Nebengebäuden und Blick auf die Rax**

In absoluter Ruhelage mit traumhaftem Panoramablick auf die Rax liegt dieses besondere Anwesen – ein echtes Juwel für Naturliebhaber, Landwirte oder Selbstversorger. Die vielseitige Liegenschaft besteht aus einem hochwertig ausgestatteten Wohnhaus (Baujahr 1993), einem sanierungsbedürftigen Altbestand (Baujahr 1955), einem großen Wirtschaftsgebäude mit Stallungen und Heuboden sowie einer eigenen Wasserversorgung.

Die Grundstückgröße beläuft sich auf ca. 128.000 m<sup>2</sup> aufgeteilt auf ca. 62.000 m<sup>2</sup> Wald und die restliche Nutzflächen sind Wiesen und Weiden.

### **Modernes Wohnhaus (Baueinreichung 1993 - Baubeginn 1994 - Fertigstellung 1995)**

Das Herzstück der Liegenschaft ist das moderne Wohnhaus mit einer großzügigen Wohnfläche und traumhafter **Südwestterrasse mit Fernblick**.

#### **Ausstattung & Aufteilung:**

- Hochwertige Parkettböden, helle Räume und durchdachte Grundrissgestaltung
- Drei Etagen: Keller, Erdgeschoss, Dachgeschoss
- **Erdgeschoss:**
  - Großzügiger Eingangsbereich mit zentraler Treppe
  - Küche mit Essbereich
  - Wohnzimmer mit Zugang zur Sonnenterrasse
  - Schlafzimmer mit begehbarem Schrankraum
  - Badezimmer, separates WC
  - Büro sowie eine praktische Waschküche mit eigenem Eingang
  - Stimmiger Kachelofen für behagliche Winterabende

- **Dachgeschoss:**

- Zwei Schlafzimmer, Galerie
- Badezimmer und separates WC

- **Kellergeschoss:**

- Technikräume, Erdwärmepumpe
- Waschküche, Trockenraum, zusätzliche Räume
- Fußbodenheizung in einigen Kellerräume
- Zusätzliches WC

Einziehen und wohlfühlen – das moderne Wohnhaus ist **bezugsfertig** und überzeugt durch seine sonnige Lage und den hohen Wohnkomfort.

## **Altbestand Wohnhaus (Baujahr ca.1955)**

Das ältere Wohnhaus bietet rund **160 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche** und ist **sanierungsbedürftig**.

### **Bestandsdetails:**

- Mehrere Zimmer im Obergeschoss
- Erdgeschoss mit Küche, Zimmer, Bad, Waschküche, Keller (Feuchtigkeitsschäden ersichtlich)
- Ideal für geschickte Handwerker oder zur Nutzung als Gäste- oder Personalhaus

## **Stallgebäude mit Heuboden und Nebennutzflächen**

Das großzügige Wirtschaftsgebäude bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten:

- Getrennte Stallbereiche für Schweine, Rinder, Pferde und Hühner
- Werkstatt, Garage
- Verschiedene Wirtschaftsräume: Milchammer, Futterkammer, Streukammer, Vorratskammer, Holzlager

- **Obergeschoss:** Großer Heuboden mit ca. **200 m<sup>2</sup> Nutzfläche**, aktuell zur Lagerung landwirtschaftlicher Geräte (z. B. Traktor)

## Infrastruktur und Wasserversorgung

- Die Wasserversorgung erfolgt über eine bestehende Hausquelle (nicht auf Eigengrund), welche **erneuert bzw. neu gefasst** werden sollte.
- Die Lage bietet **Ruhe und Alleinlage**, dennoch gute Erreichbarkeit der nächsten Ortschaft mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und medizinischer Versorgung.

## Fazit

Diese Liegenschaft vereint **landwirtschaftliches Potenzial, hohen Wohnkomfort** und eine **einmalige Naturlage** mit Blick auf die Rax. Ob als Lebensprojekt, Rückzugsort oder aktive Landwirtschaft – hier lassen sich viele Visionen verwirklichen.

**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://thomas-engl.service.immo/registrieren/de) - <https://thomas-engl.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <2.000m

Apotheke <2.000m

Krankenhaus <4.500m

### Kinder & Schulen

Schule <2.500m

Kindergarten <4.000m

### Nahversorgung

Supermarkt <2.000m

Bäckerei <2.000m  
Einkaufszentrum <7.500m

### **Sonstige**

Bank <2.000m  
Geldautomat <2.000m  
Post <2.500m  
Polizei <2.500m

### **Verkehr**

Bus <1.000m  
Bahnhof <2.500m  
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap