

## Einzigartige Gelegenheit: Buschenschank mit Wohnhaus und Einliegerwohnung Nahe Gleisdorf



**Objektnummer: 961/35795**

**Eine Immobilie von s REAL Steiermark**

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8321 St. Margarethen an der Raab
Nutzfläche:	166,00 m <sup>2</sup>
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	G 268,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,74
Kaufpreis:	550.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Mag. (FH) Patrick Zaunfuchs

s REAL - Gleisdorf, Weiz, Hartberg  
Sparkassenplatz 1  
8200 Gleisdorf

T +43 (0)5 0100 - 26380  
H +43 664 8183053

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



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

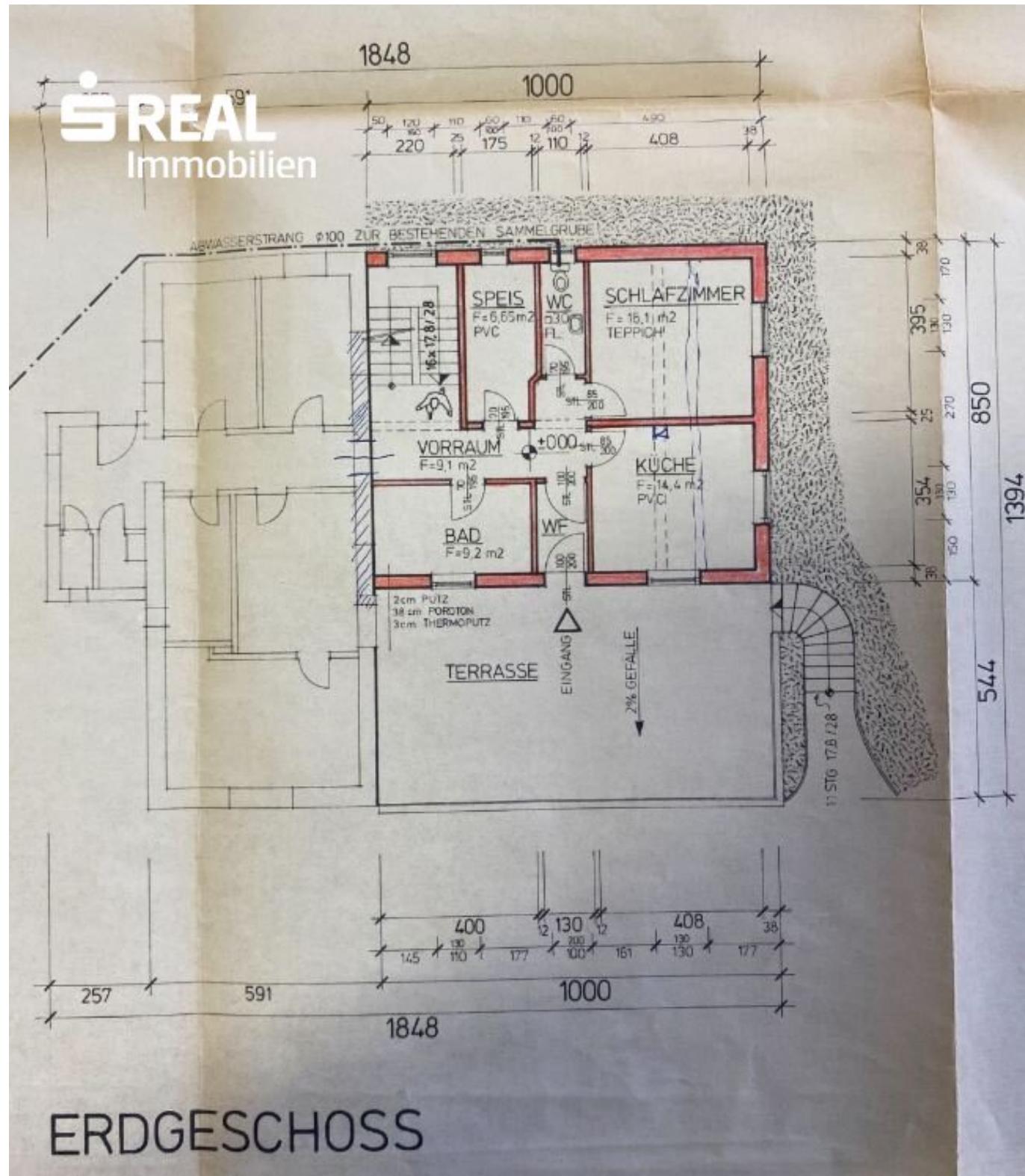


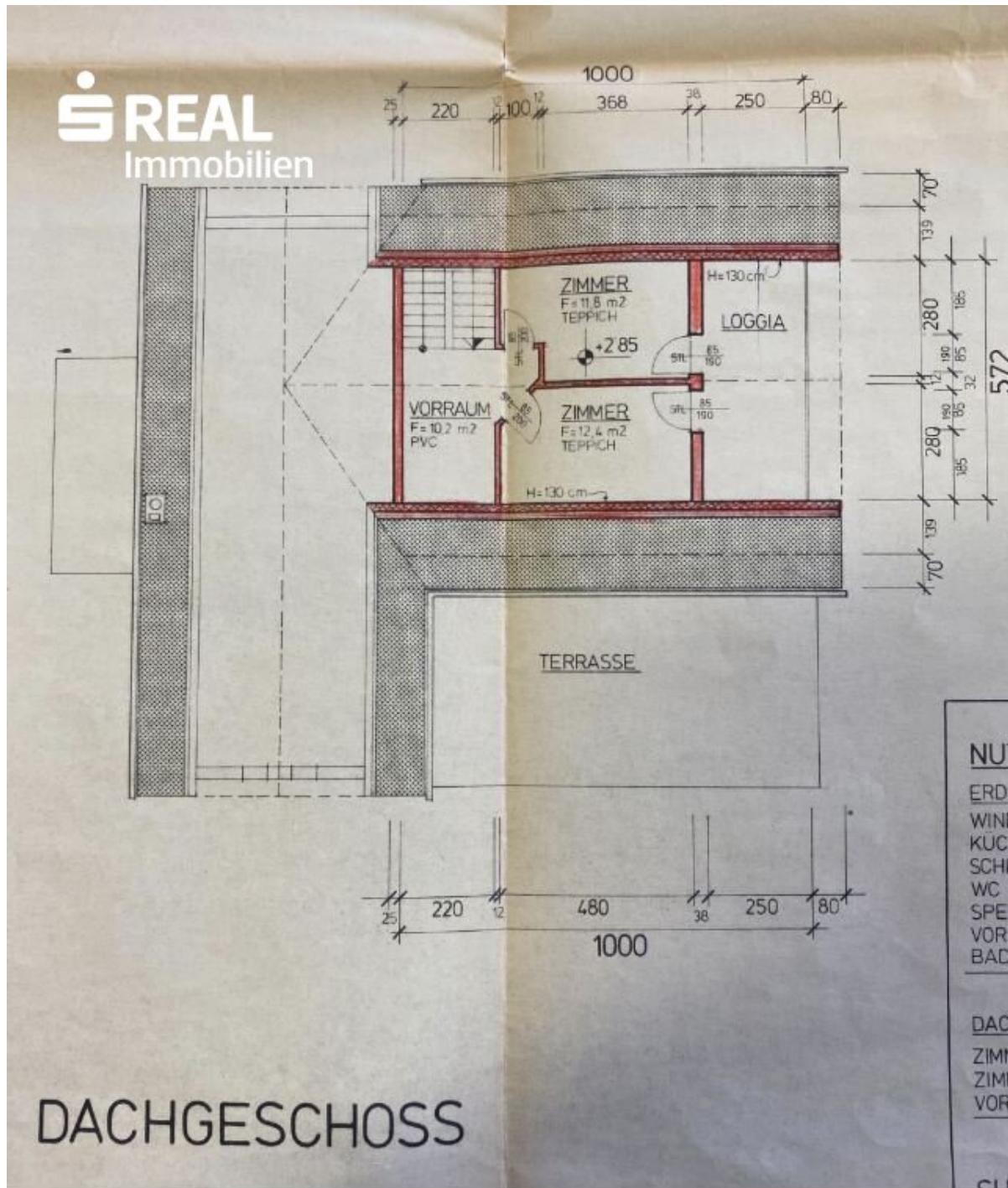


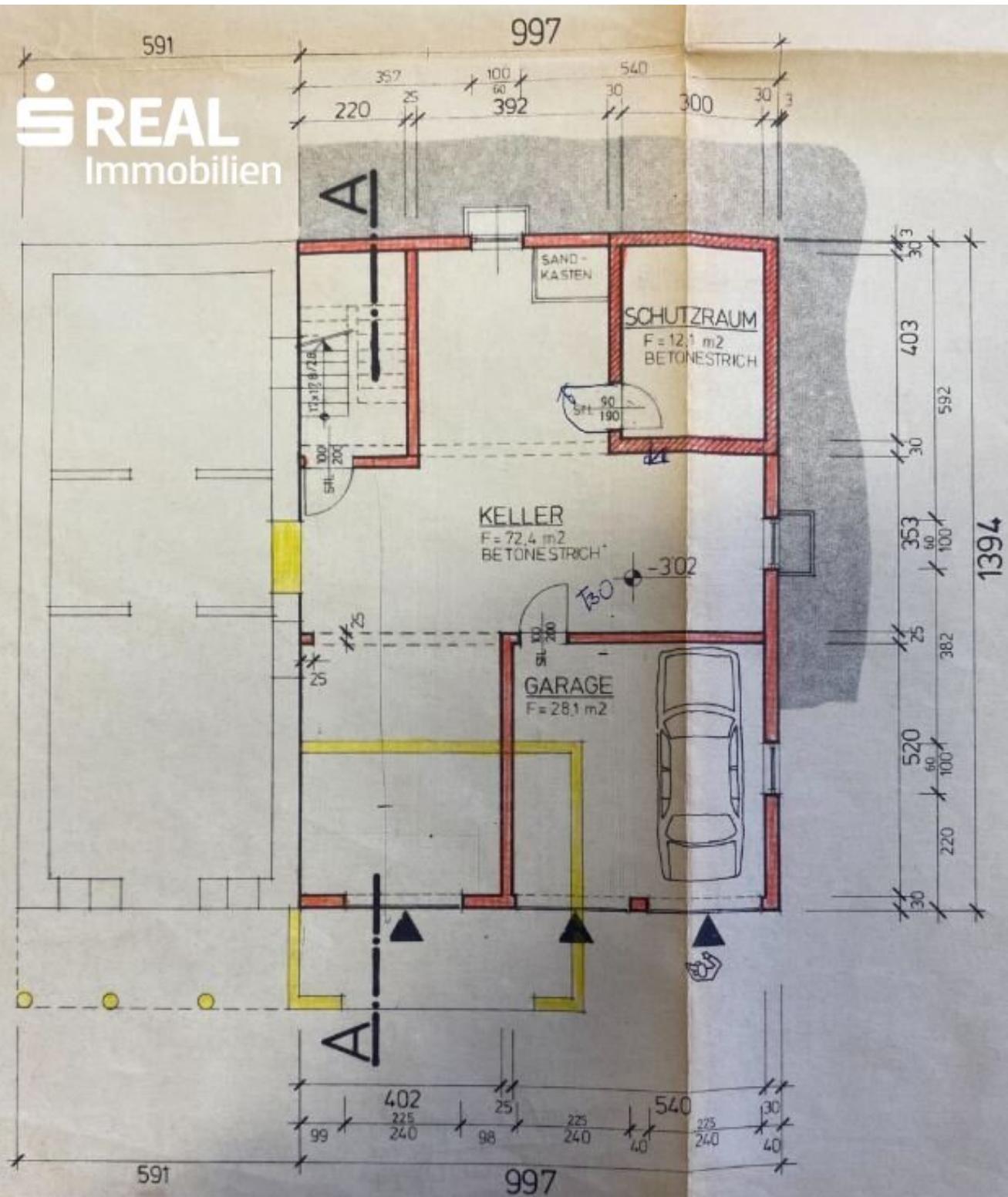












# KELLERGESCHOSS

## Objektbeschreibung

In Sulz bei Gleisdorf gelangt hier eine landwirtschaftliche Liegenschaft zum Verkauf. Bestehend aus einem Buschenschank, einem Wohnhaus inkl. Einliegerwohnung, großem Wirtschaftsgebäude und riesigem Grundstück mit gesamt 44.785m<sup>2</sup>.

Selten gibt es eine Möglichkeit wie diese: Der Buschenschank hat noch aufrechten Betrieb und treue Kunden. Man kann, muss aber nicht, den Buschenschank in seiner jetzigen Form fortführen. Auch andere Konzepte lassen sich hier aufgrund der Größe und der Lage Nahe Gleisdorf ideal umsetzen. Das Wohnhaus besteht aus einem in den 60er Jahren umgebauten Kellerstöckl, das mit knapp 70m<sup>2</sup> Nutzfläche und einem ebenso großen Keller nunmehr als Einliegerwohnung dient (hier könnte zukünftiges Personal wohnen oder man vermietet diese anderweitig und sorgt so für ein zusätzliches Einkommen). Das eigentliche Wohnhaus mit rund 96m<sup>2</sup> Nutzfläche wurde im Jahr 1987 zugebaut und besteht aus einem großen Keller mit knapp 113m<sup>2</sup> Nutzfläche, worin sich Garagenstellplätze und die Weinproduktion, sowie -lagerung befinden.

Das Wohnhaus besteht auf 96m<sup>2</sup> auf der ersten Ebene aus einem großen Vorzimmer, von dem aus man die Küche mit Essgruppe (und Zugang zur ca. 80m<sup>2</sup> großen Terrasse), ein Gästezimmer, das Bad mit WC und Dusche und einen Vorratsraum erreicht. Zwischen Küche und Gästezimmer sorgt ein Kachelofen für wohlige Wärme. Ein spätere bauliche Abtrennung zur Einliegerwohnung kann einfach wieder hergestellt werden, falls man mehr Platzbedarf benötigt.

Die Einliegerwohnung bietet auf etwas über 70m<sup>2</sup> einen separaten Zugang mit einem großen Vorzimmer, von dem aus das WC und ein Abstellraum erreicht wird. Durch einen Flur gelangt man zum Badezimmer (mit Badewanne), zu einem großen Schlafzimmer und zur Küche mit der Möglichkeit einen Essbereich zu gestalten. Durch die Küche gelangt man wiederum zum gemütlichen Wohnzimmer. Der Rohdachboden ist vorbereitet für einen Ausbau.

Der Buschenschank bietet auf rund 150m<sup>2</sup> Nutzfläche eine Ausschank (mit dahinterliegender Küche), einen WC Bereich und einen großen Gastraum für rund 80 Gäste und ein schönes Jägerstüberl für rund 15 Gäste. Auf der überdachten Terrasse gibt es genügen Platz für weitere ca. 100 Gäste. Der Buschenschank ist Ende der 1970er Jahre ausgebaut worden, in den 90er Jahren wurde er weiter umgebaut (hier wurde auch die Überdachung der Terrasse gemacht). Aufgrund seiner Größe und der Lage Nahe Gleisdorf ist der Buschenschank auch ein idealer Veranstaltungsort für Geburtstagsfeiern, Firmenfeiern oder auch Hochzeiten.

Das ca. 200m<sup>2</sup> große Wirtschaftsgebäude wurde 1994 errichtet und bietet genügend Platz an Lagerflächen, zusätzlichen Garagen und auch eine Küche mit Kühlraum. Die Decke ist massiv ausgeführt und so ist der Dachboden auch großteils mit schwerem Gerät befahrbar.

Die gesamte Liegenschaft umfasst eine Fläche von knapp 4,5 Hektar. Davon entfallen



24.247m<sup>2</sup> auf zwei Wald-Grundstücke und 8.651m<sup>2</sup> davon sind Weingärten (Welschriesling, Weißburgunder, Zweigelt - gesamte Jahresproduktion ca. 5-6.000 Liter). Der Rest sind die verbauten Flächen und diverse weitere landwirtschaftliche Flächen (Wiesen, verbuschte Flächen).

Die Beheizung der Wohnflächen und des Buschenschanks erfolgt über einen groß dimensionierten Stückholzofen, die Möglichkeit des nachträglichen Anschlusses eines zusätzlichen Pelletsofens ist gegeben, direkt neben dem Heizraum gibt es genügend freie Kellerfläche für das Pelletslager. Die Liegenschaft ist am örtlichen Wasser und Kanal angeschlossen.

Diese schöne landwirtschaftliche Liegenschaft befindet sich in Sulz bei Gleisdorf am Fuße des Kleebergs inmitten einer traumhaften Naturkulisse mit herrlichem Ausblick in ruhiger Lage. Trotzdem ist man in nur etwas mehr als 5 min. in Gleisdorf (ungefähr genau so lange fährt man nach St. Margarethen an der Raab). Gleisdorf bietet jeglichen Komfort einer größeren Stadt (Einkäufe, Schul- und Kindergarteneinrichtungen, Gesundheitsvorrichtungen) und ist durch den Anschluss an die A2 ideal angebunden - so ist man in nur 15 Minuten Fahrzeit etwa in der Landeshauptstadt Graz und in rund 1,5h Fahrzeit im Süden von Wien.

Wenn Sie mehr über die vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten dieser einzigartigen Liegenschaft erfahren möchte freue ich mich auf Ihre Anfrage und einen gemeinsamen Besichtigungstermin.

## Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <1.500m  
Apotheke <4.000m  
Klinik <9.500m

### Kinder & Schulen

Schule <3.500m  
Kindergarten <3.500m  
Höhere Schule <4.000m

### Nahversorgung

Supermarkt <3.500m  
Bäckerei <3.500m

### Sonstige

Geldautomat <3.500m  
Bank <4.000m  
Post <4.000m  
Polizei <4.000m



**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Bahnhof <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN



## Österreichs beste Makler/innen

### Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN