

**Ihr außergewöhnliches Stück Natur- und Lebensraum mit  
Bestandshaus und kleinem Nebengebäude**



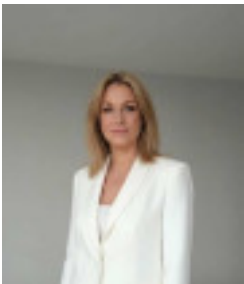
**Objektnummer: 1266**

**Eine Immobilie von Immo-Hoch2**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Bauernhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9184 Winkl
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustand:</b>	Sanierungsbeduerftig
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	116,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	17.181,00 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	5
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>G</b> 324,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,03
<b>Kaufpreis:</b>	249.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner

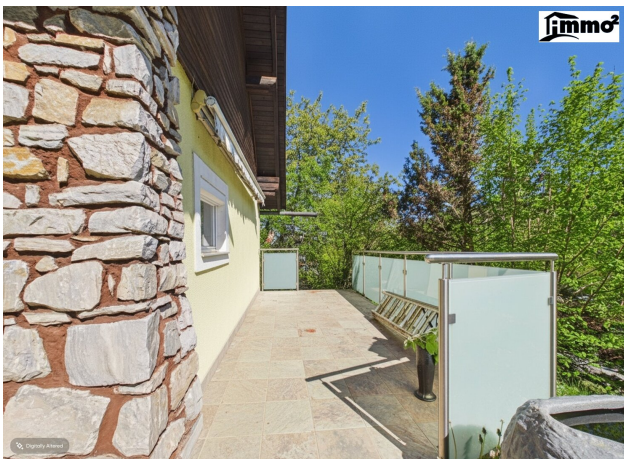


### **Claudia Rauter**

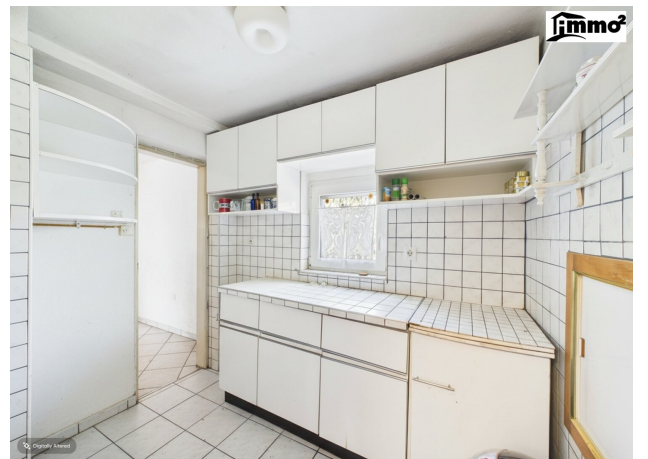
Immo Hoch2 GmbH.  
Hauptstraße 160  
9210 Pörschach am Wörthersee

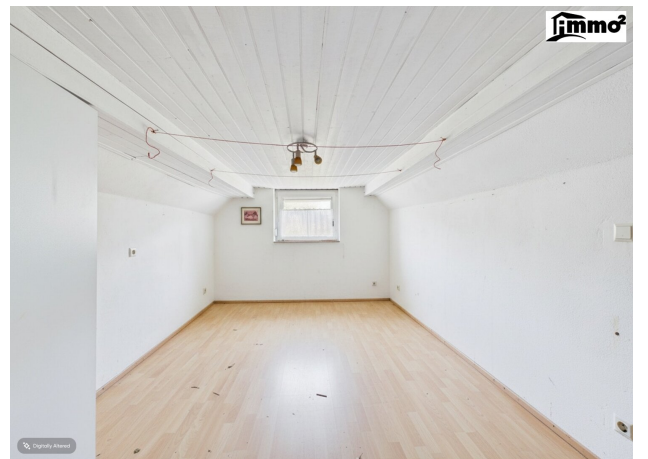
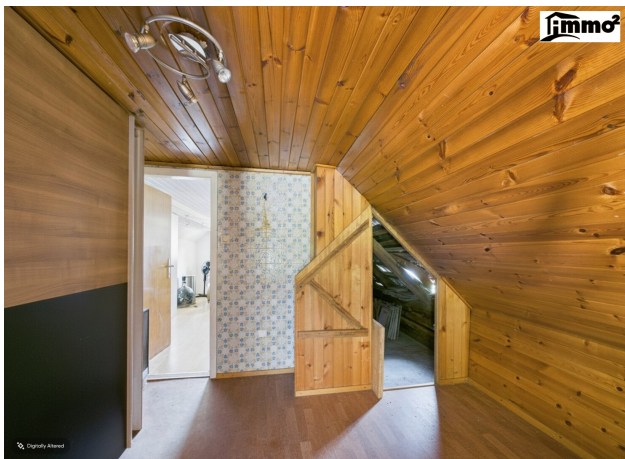
T +43 676/362 47 86

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

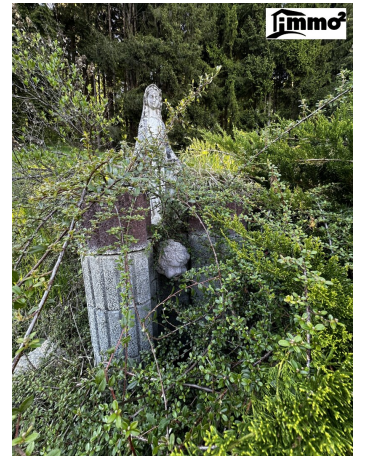














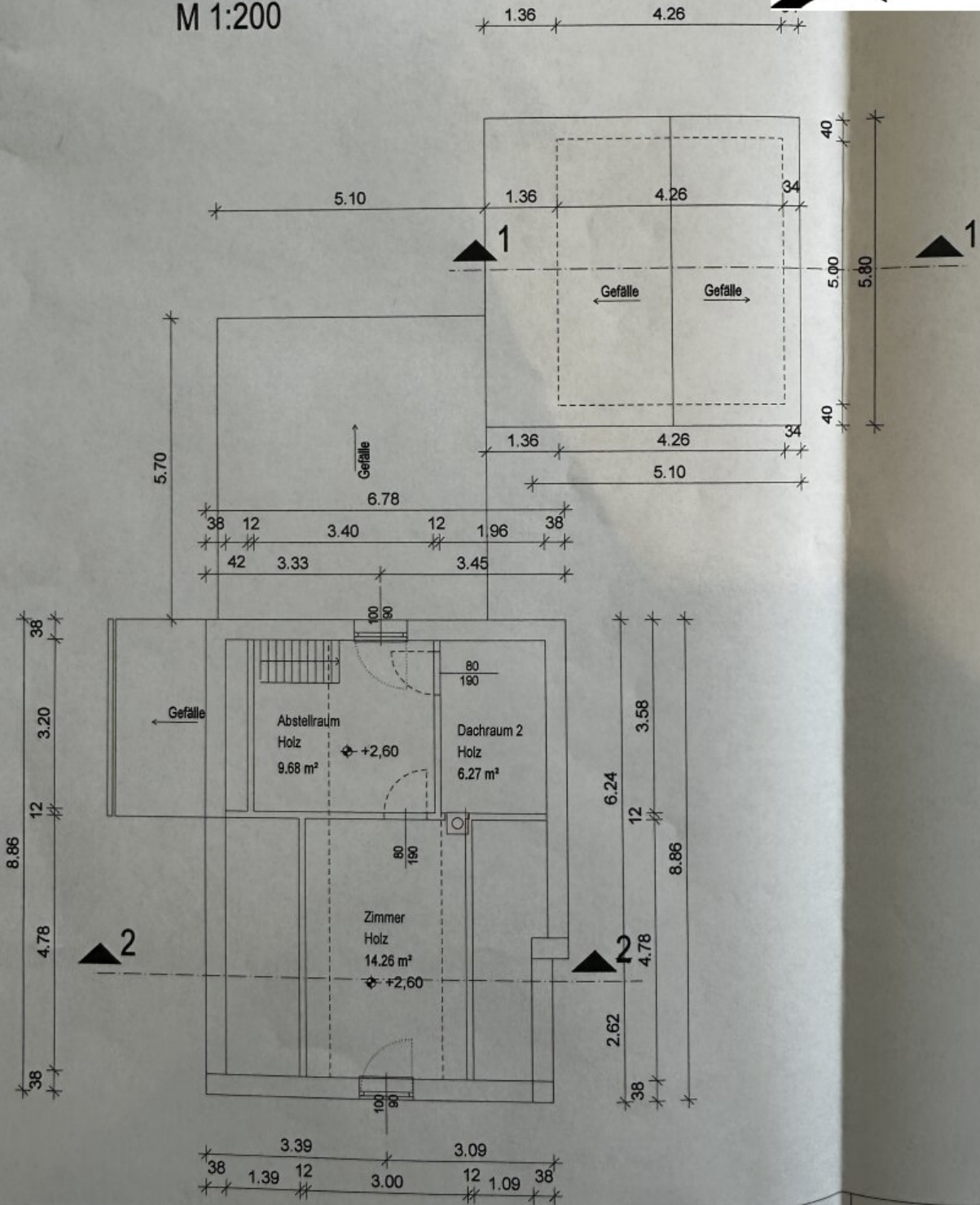




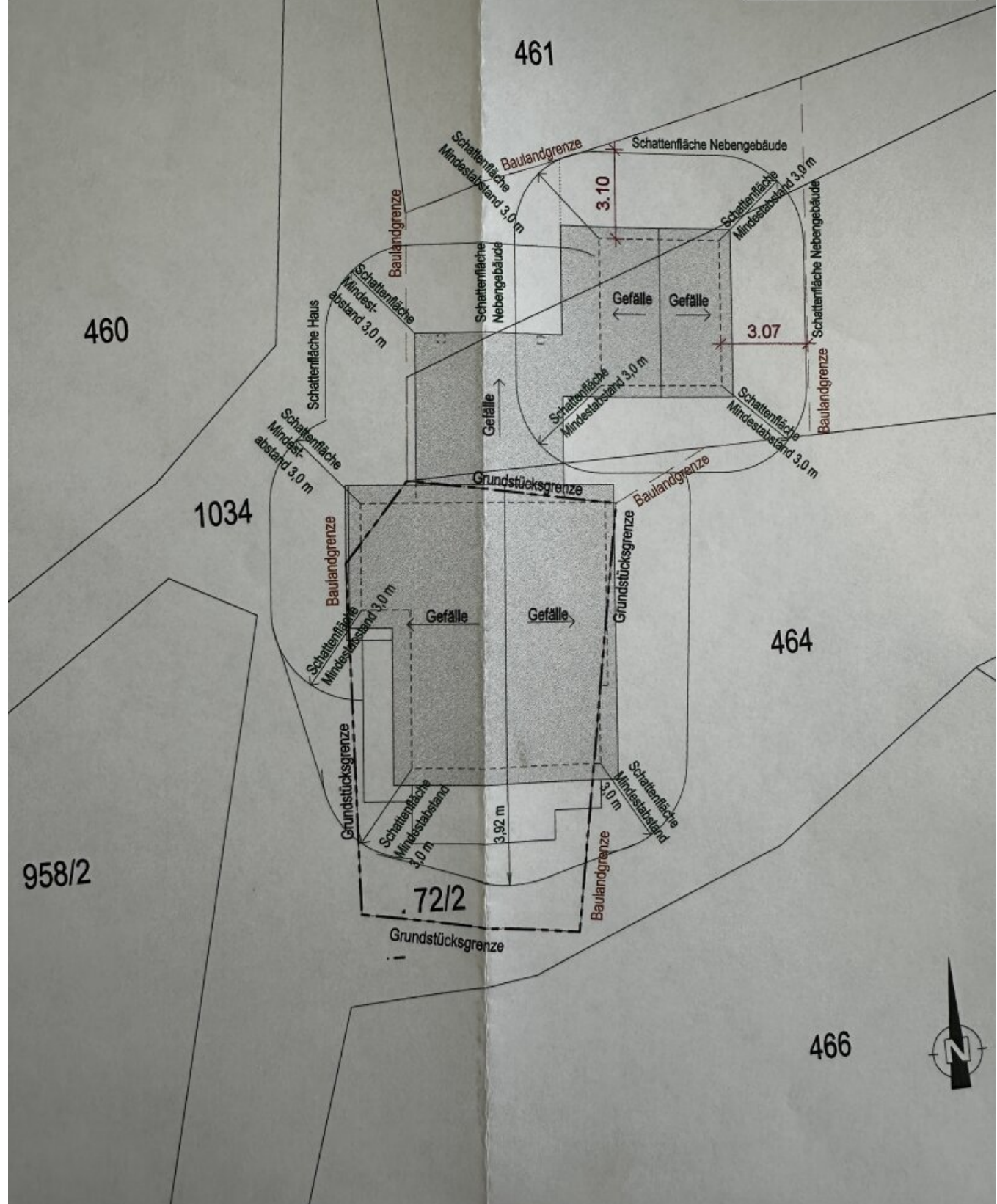


# 1. Obergeschoss

M 1:200

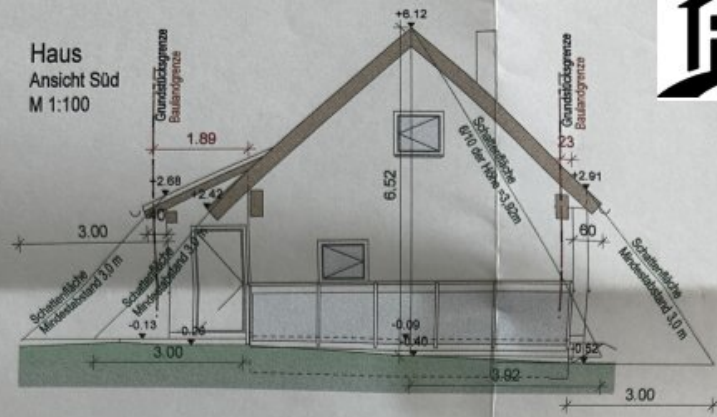


plan  
0

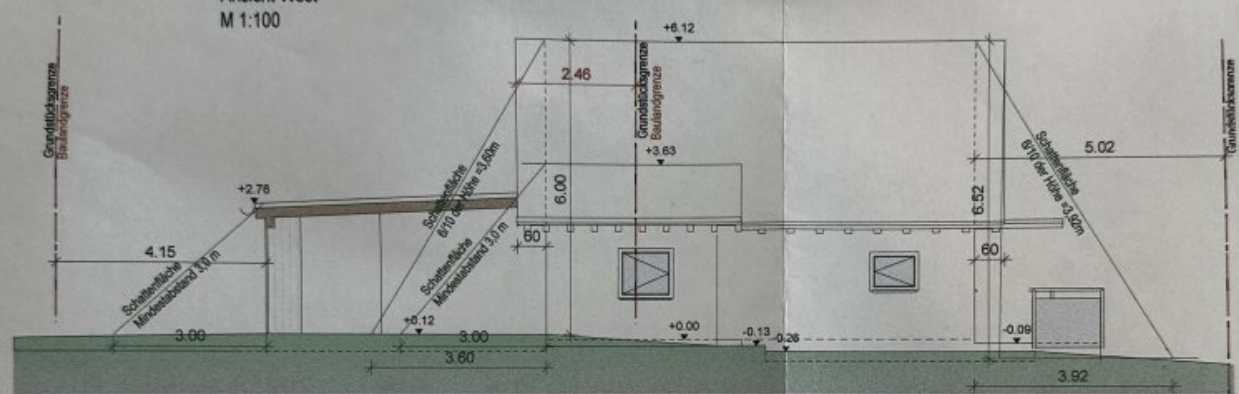




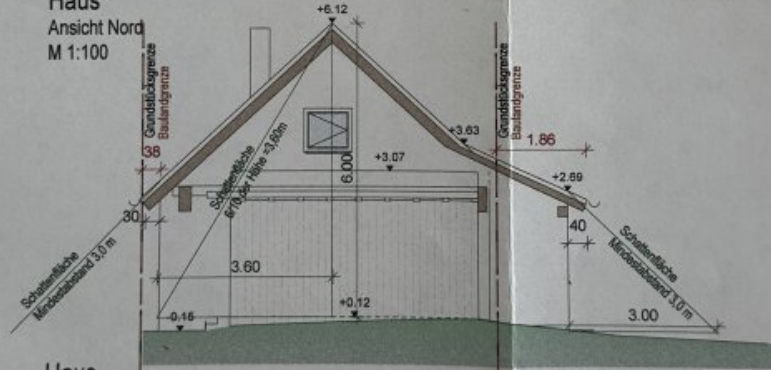
Haus  
Ansicht Süd  
M 1:100



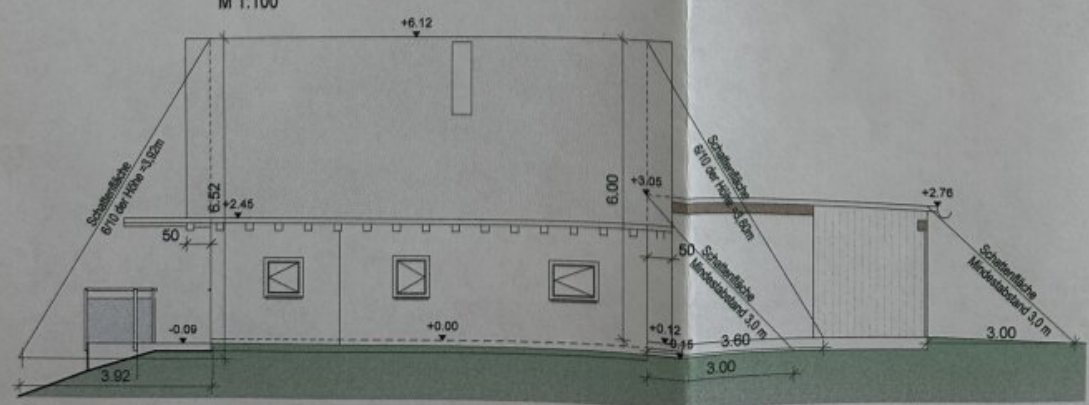
Haus  
Ansicht West  
M 1:100



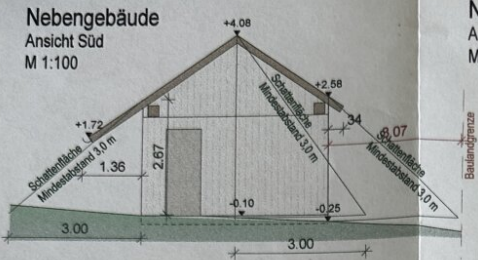
Haus  
Ansicht Nord  
M 1:100



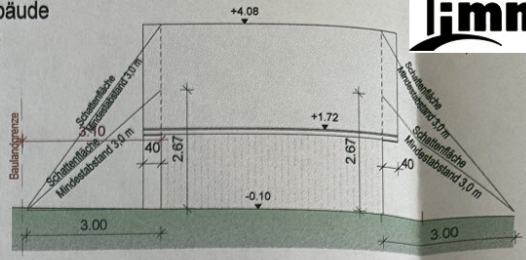
Haus  
Ansicht Ost  
M 1:100



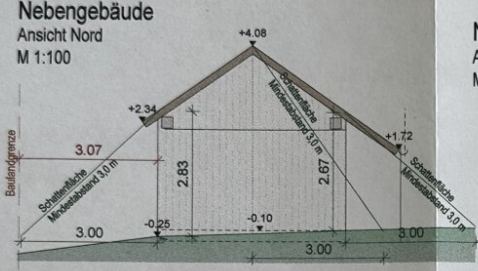
**Nebengebäude**  
Ansicht Süd  
M 1:100



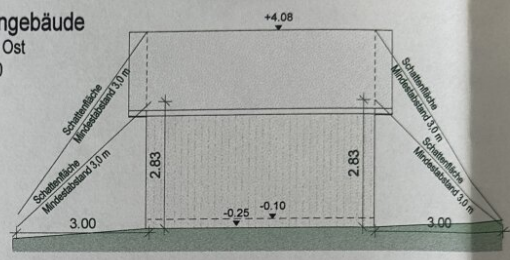
**Nebengebäude**  
Ansicht West  
M 1:100



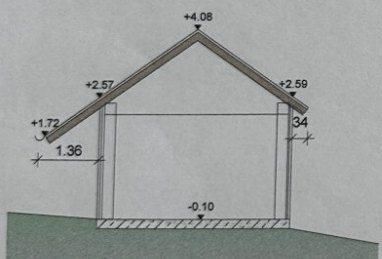
**Nebengebäude**  
Ansicht Nord  
M 1:100



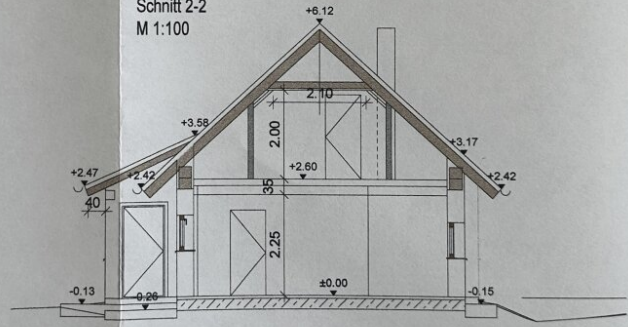
**Nebengebäude**  
Ansicht Ost  
M 1:100



**Nebengebäude**  
Schnitt 1/1  
M 1:100



**Haus**  
Schnitt 2-2  
M 1:100





## IMMOBILIENBEWERTUNG

vom Experten mit 20 Jahren Erfahrung!

Erhalten Sie eine **kostenfreie, präzise** und **individuelle** Bewertung Ihrer Immobilie.

SCHNELL & UNVERBINDLICH!

**Ariane Barrasch, MSc**

0660 2800 129

bestbewertete Immobilienmaklerin



**Immo²**  
KOSTENLOSE  
BEWERTUNG

## Objektbeschreibung

### **Land- und Forstwirtschaftsfläche mit Wohnhaus, Garage und Holzhaus – Ruhe, Substanz und enormes Potenzial**

Inmitten einer beeindruckenden Naturkulisse präsentiert sich dieses seltene Angebot: eine großzügige Land- und Forstwirtschaftsfläche mit bestehendem Wohnhaus sowie ergänzenden Nebengebäuden, die vielseitige Nutzungsmöglichkeiten eröffnen.

Das Grundstück vereint Wald-, Wiesen- und Naturflächen mit einem sanierungsbedürftigen Wohnhaus, einer großzügigen Garage sowie einem Holzhaus bzw. Geräteschuppen. Diese Kombination schafft ideale Voraussetzungen für Wohnen, Arbeiten, Lagerung oder landwirtschaftliche Nutzung inmitten absoluter Ruhe und Naturverbundenheit.

Das Wohnhaus wurde bereits teilweise in Angriff genommen, befindet sich jedoch in einem Zustand, der eine umfassende Kernsanierung erfordert. Die Raumaufteilung gestaltet sich aktuell wie folgt: Eingangsbereich mit Vorraum, ein funktionaler Sanitärbereich mit kombinierter Dusche und WC sowie separatem Waschbecken im Eingangsbereich, ein zweiter Vorraum, ein Wohn- und Essbereich ohne Küche sowie ein Zimmer im Erdgeschoss. Eine Holztreppe führt ins Obergeschoss mit Vorraum, Schlafzimmer sowie zwei Dachbodenräumen bzw. Abstellräumen.

Die Nebengebäude – insbesondere die große Garage und das Holzhaus – erweitern das Nutzungsspektrum erheblich und bieten zusätzlichen Stauraum oder Platz für Werkstatt, Geräte oder Hobbynutzung. Durch die erweiterte Widmung besteht die Möglichkeit für eine kleine Veränderung der Baustruktur, wodurch sich zusätzliches Entwicklungspotenzial für individuelle Anpassungen oder behutsame bauliche Optimierungen ergibt.

Die Liegenschaft besticht durch ihre absolute Ruhe, ihre naturnahe Lage und das außergewöhnliche Entwicklungspotenzial – sowohl im Bereich der Sanierung als auch hinsichtlich der vielseitigen Nutzung der gesamten Fläche.

Ob als Rückzugsort, Sanierungsprojekt, land- und forstwirtschaftliche Nutzung oder langfristige Investition in Grund und Boden – dieses Objekt vereint Natur, Substanz und Zukunft auf besondere Weise.

#### **Wichtiger Hinweis:**

Die Liegenschaft kann auch von natürlichen Personen erworben werden.

Voraussetzung ist jedoch die Erhaltung der land- und forstwirtschaftlichen Widmung. Die Bewirtschaftung hat entweder durch fachlich geeignete Personen zu erfolgen oder die Flächen

sind entsprechend zu verpachten.

## **IMMO-HOCH2-HIGHLIGHTS:**

- Lage: ruhige, naturnahe Grünlage
- Grundstück: Land- und Forstwirtschaftsfläche
- Objekt: sanierungsbedürftiges Bestandshaus mit großem Entwicklungspotenzial
- Nebengebäude: große Garage sowie Holzhaus/Geräteschuppen
- Zustand: teilweise begonnen zu sanieren, jedoch Kernsanierung erforderlich
- Raumaufteilung: Vorraum, Sanitärbereich (WC/Dusche kombiniert), Wohn-/Essbereich, 1 Zimmer EG, OG mit Vorraum, Schlafzimmer, 2 Dachboden-/AR-Räume
- Besonderheiten: absolute Ruhe, vielseitige Nutzungsmöglichkeiten, hohe Naturqualität, wertbeständiger Grund, großes Entwicklungspotenzial

## **Natur, Raum und Möglichkeiten in seltener Kombination**

Dieses Objekt überzeugt durch seine Ursprünglichkeit, seine Größe und die Vielzahl an Nutzungsmöglichkeiten. Die Verbindung aus Wohnhaus, Nebengebäuden und weitläufiger Naturfläche macht diese Liegenschaft zu einer seltenen Gelegenheit mit echtem Entwicklungsspielraum.

## **Zusammenfassung**

Hier erwerben Sie nicht nur eine Immobilie, sondern ein Gesamtpaket aus Natur, Bestand und Potenzial. Ob als Sanierungsprojekt, landwirtschaftliche Nutzung oder persönlicher Rückzugsort – dieses Objekt bietet Raum für Visionen und nachhaltige Wertentwicklung.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <3.500m

Apotheke <4.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <2.500m

Kindergarten <6.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <4.000m

Bäckerei <2.500m

**Sonstige**

Bank <3.500m

Geldautomat <3.500m

Post <4.000m

Polizei <4.000m

**Verkehr**

Bus <1.000m

Autobahnanschluss <1.000m

Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap