

**Ehemaliger Bauernhof in absoluter Ruhe- und Alleinlage  
auf 2,86 ha Grund in Raum Voralpe**



Aussenansicht

**Objektnummer: 1760/1210**  
**Eine Immobilie von Lind Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                                 |
|--------------------------|---------------------------------|
| <b>Art:</b>              | Haus - Landhaus                 |
| <b>Land:</b>             | Österreich                      |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 8250 Voralpe                    |
| <b>Zustand:</b>          | Gepflegt                        |
| <b>Wohnfläche:</b>       | 346,00 m <sup>2</sup>           |
| <b>Nutzfläche:</b>       | 552,00 m <sup>2</sup>           |
| <b>Zimmer:</b>           | 6                               |
| <b>Bäder:</b>            | 2                               |
| <b>WC:</b>               | 2                               |
| <b>Keller:</b>           | 151,00 m <sup>2</sup>           |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>  | 120,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Kaufpreis:</b>        | 798.500,00 €                    |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                                 |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Franz Lind

Lind Immobilien  
Mariahilfer Straße 167/12  
1150 Wien

T +43 1 526 26 36 13  
H +43 699 1008 5785















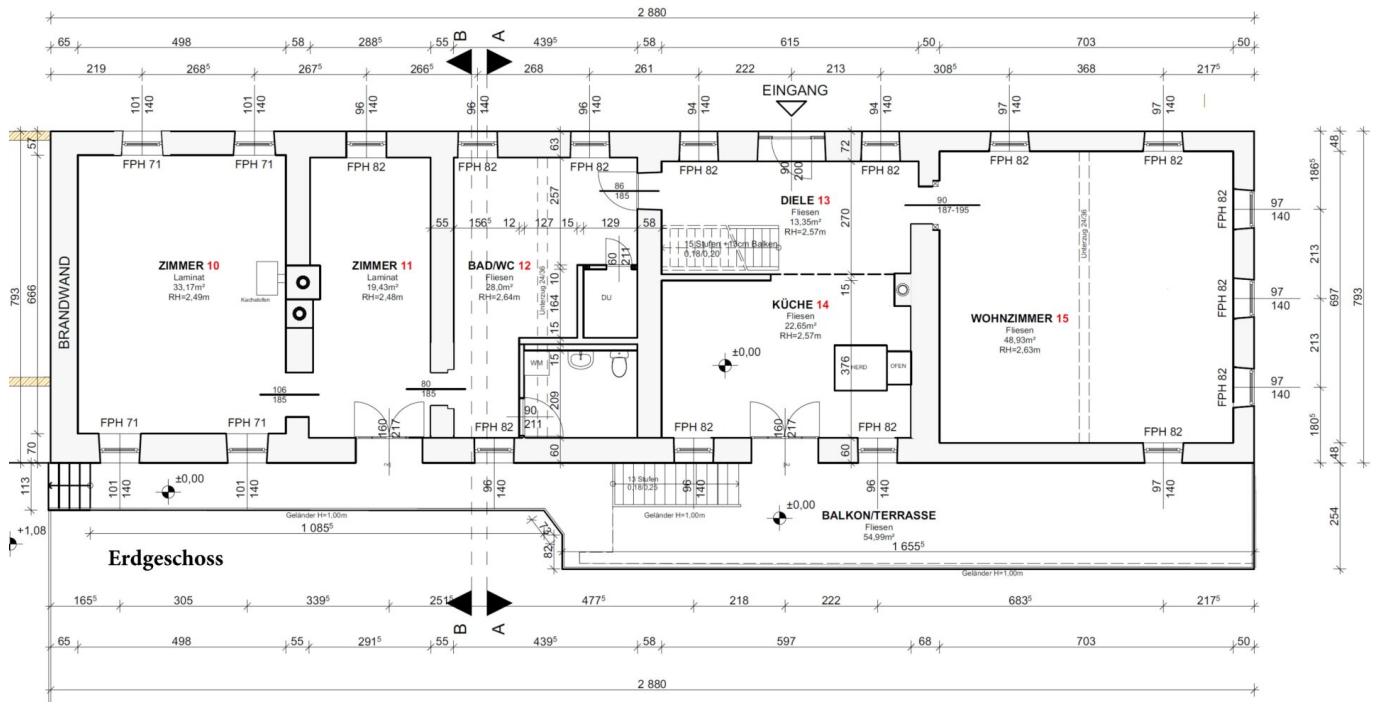




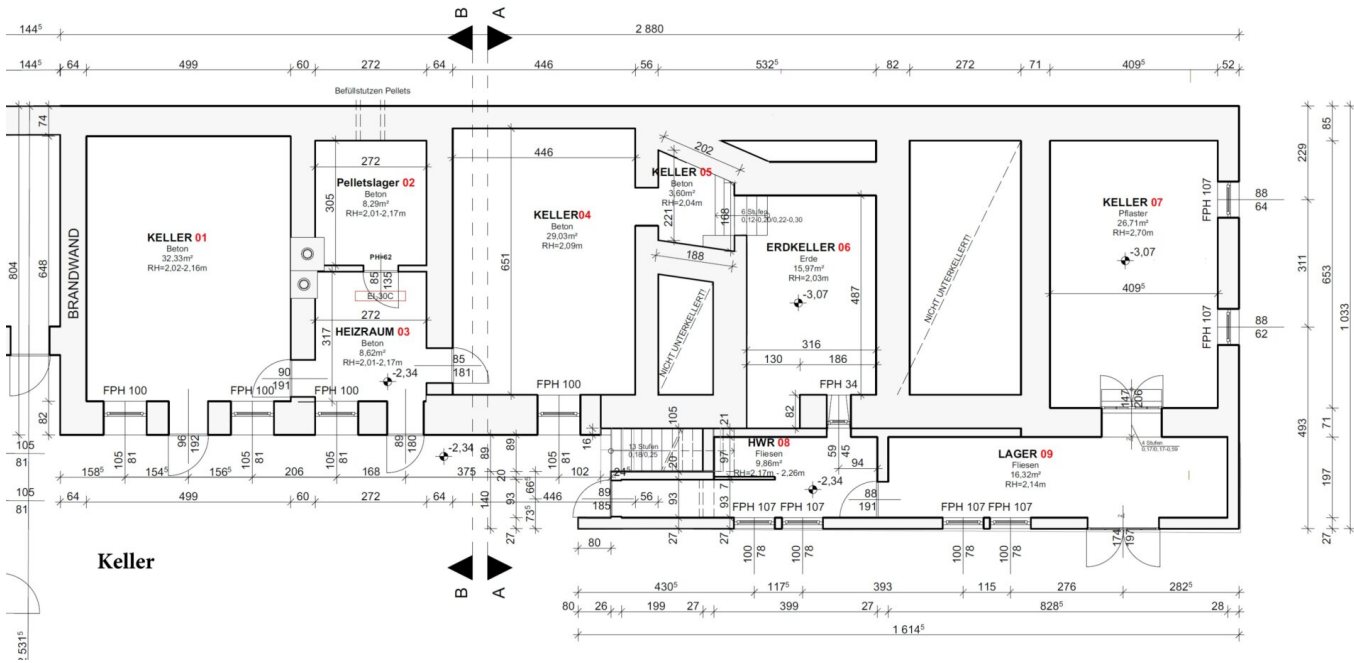












# Objektbeschreibung

## Ein Rückzugsort mit Charme, Natur und Entwicklungspotenzial

Inmitten der sanften Hügellandschaft der Oststeiermark, im Gemeindegebiet von Vorau, präsentiert sich dieser liebevoll renovierte ehemalige Bauernhof als außergewöhnliche Liegenschaft für Menschen, die Ruhe, Naturverbundenheit und großzügige Platzverhältnisse schätzen.

Die Liegenschaft befindet sich in Alleinlage ohne unmittelbare Nachbarn und umfasst rund 2,86 Hektar Grund. Hier genießen Sie Privatsphäre, Weitblick und die seltene Möglichkeit, naturnah zu leben, ohne auf eine gute Infrastruktur verzichten zu müssen.

Ich freue mich auf Ihren Anruf!

Franz Lind +43 699 1008 5785, +43 1 526 26 36 13

## Die Immobilie

Der Wohnbereich verfügt über insgesamt rund 346qm Wohnfläche und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

- Erdgeschoss: ca. 166qm fertig ausgebaute Wohnfläche, sowie 55qm Balkon/Terrasse
- Dachgeschoss: ca. 181qm für den Ausbau vorbereitet

Das Dachgeschoss wurde bereits mit entsprechender Wärmedämmung versehen und verfügt über sämtliche erforderliche Anschlüsse. Dadurch eröffnet sich zusätzliches Potenzial für weiteren Wohnraum, Gästebereiche, Homeoffice oder eine zweite Wohneinheit.

- Keller/UG: ca. 151qm

Durch die Hanglage ist die Vorderseite des Kellers ebenerdig. Er bietet großzügige Lager- und Technikflächen, sowie an der Vorderseite eine 2. Küche und ein kleines Bad mit WC.

## Nebengebäude und Außenanlagen

Zwei Nebengebäude stehen zur Verfügung und eignen sich ideal als Garage, Werkstatt oder

Lagerflächen.

Von den ursprünglichen Stallungen des ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebes sind die Grundmauern erhalten geblieben und bieten interessante Möglichkeiten für eine zukünftige Nutzung oder Neugestaltung.

Die weitläufige Grundstücksfläche eröffnet zahlreiche Optionen – von Tierhaltung über Selbstversorgung bis hin zur Verwirklichung individueller Freizeit- und Naturprojekte.

### **Technik**

- Fußbodenheizung im gesamten Wohnbereich
- Pelletslager für ca. 6 Tonnen
- Eigene Quelle auf dem Grundstück
- 5.000-Liter-Frischwassertank
- Biologische Kleinkläranlage
- Historischer Holzherd in der Küche
- Unterkellert

Die autarke Wasserversorgung über die eigene Quelle unterstreicht den besonderen Charakter dieser Liegenschaft.

### **Lage und Infrastruktur**

Die Immobilie befindet sich im Gemeindegebiet von Voralpe im Bezirk Hartberg-Fürstenfeld.

Voralpe ist eine traditionsreiche Marktgemeinde mit rund 4.600 Einwohnern und zeichnet sich durch eine ausgezeichnete Infrastruktur sowie hohe Lebensqualität aus. Bekannt ist der Ort insbesondere durch das Augustiner-Chorherrenstift Voralpe mit seiner weit über die Landesgrenzen hinaus bekannten Bibliothek und ihren wertvollen historischen Handschriften.

Im Ort finden sich zahlreiche Einrichtungen des täglichen Bedarfs:

- Supermarkt und diverse Einkaufsmöglichkeiten
- Gastronomiebetriebe mit regionaler Kulinarik
- Verschiedene Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe
- Volksschule
- Mittelschule
- Fachschule für Land- und Ernährungswirtschaft

Für die medizinische Versorgung sorgt das Marienkrankenhaus Vorau, das als bedeutender Arbeitgeber und Gesundheitszentrum der Region gilt. Ergänzt wird das Angebot durch Allgemeinmediziner, einen Zahnarzt sowie eine Apotheke.

### **Resümee**

- Absolute Ruhe- und Alleinlage
- 2,86 ha Grundfläche
- Liebevoll renovierter Bauernhof
- 346qm Wohnfläche
- Ausbaureserve im Dachgeschoss
- Unterkellert

- Zwei Nebengebäude
- Eigene Quelle mit Frischwassertank
- Biologische Kleinkläranlage
- Nachhaltiges Pellets Zentral-Heizsystem mit angenehmer Fußbodenwärme
- Vielfältige Nutzungsmöglichkeiten
- Gute Infrastruktur in wenigen Minuten erreichbar

Hier bietet sich Ihnen die seltene Gelegenheit, ein außergewöhnliches Anwesen mit viel Freiraum, Privatsphäre und Entwicklungspotenzial in einer der schönsten Regionen der Steiermark zu erwerben.

Info: Die im Text verwendeten Flächenangaben sind circa Angaben und gerundet.

Ich freue mich auf Ihren Anruf!

Franz Lind +43 699 1008 5785, +43 1 526 26 36 13

Energieklasse Referenzwert: HWB 95

Im Falle des Zustandekommens eines Kaufvertrages, ist an uns die gesetzliche Provision in Höhe von 3 % des Kaufpreises zzgl. der gesetzlichen Umsatzsteuer laut der Verordnung des Bundesministers für wirtschaftliche Angelegenheiten über Standes- und Ausübungsregel für Immobilienmakler (BGBl. 297/1996), zu bezahlen. Keine Gewähr bei Abweichungen der Flächen und Preise etc.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.