

## Wohnhaus mit Wirtschaftsgebäude und großteils ebenen landwirtschaftlichen Flächen



**Objektnummer: 6566/725**

**Eine Immobilie von PERFEKT IMMO GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Land und Forstwirtschaft - Bauernhof
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	6591 Grins
<b>Baujahr:</b>	1955
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	240,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	7
<b>Balkone:</b>	1
<b>Kaufpreis:</b>	920.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### ?Martin Lechleitner

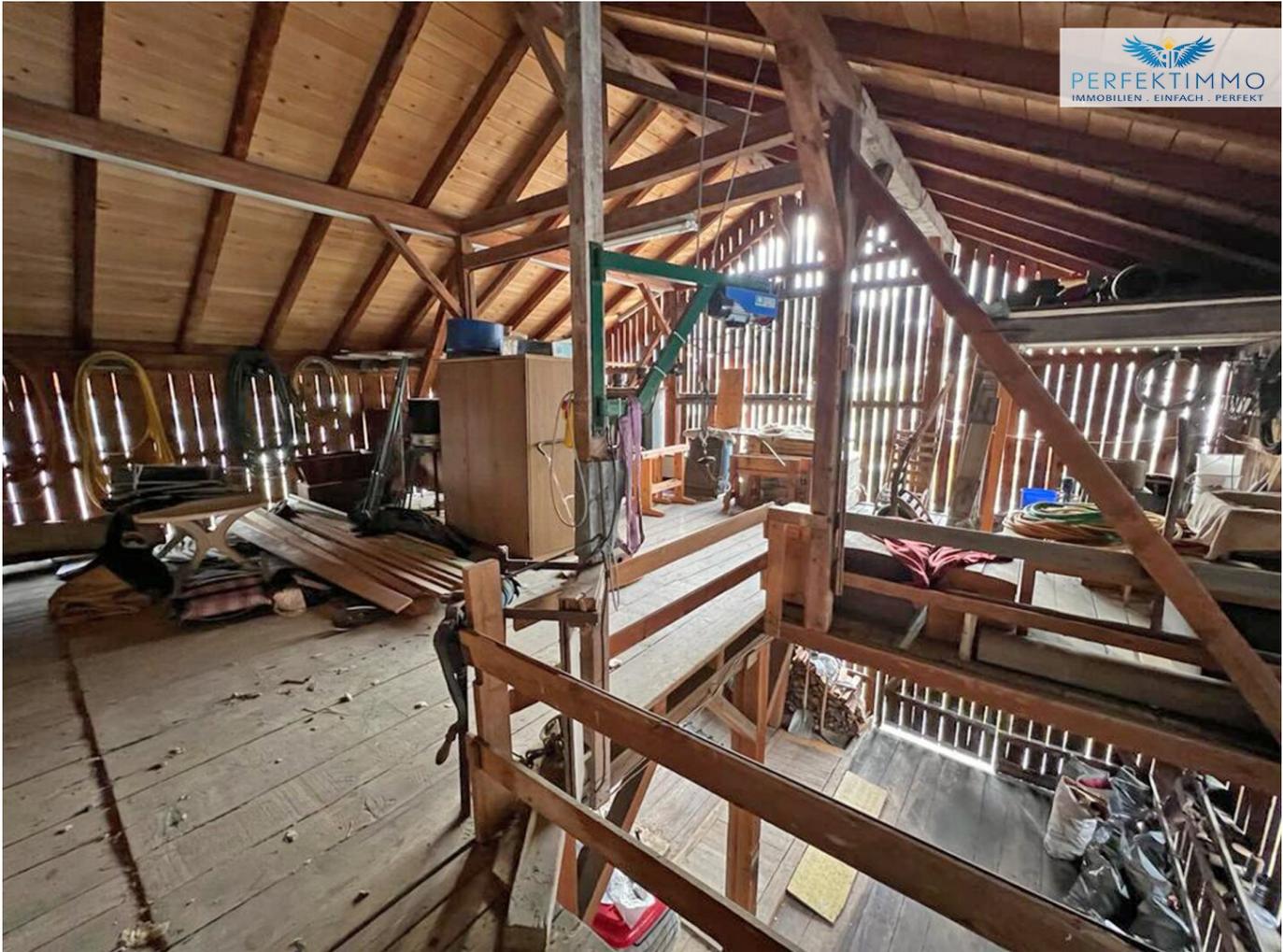
PERFEKT IMMO GmbH  
Siedlung 31  
6463 Karrösten

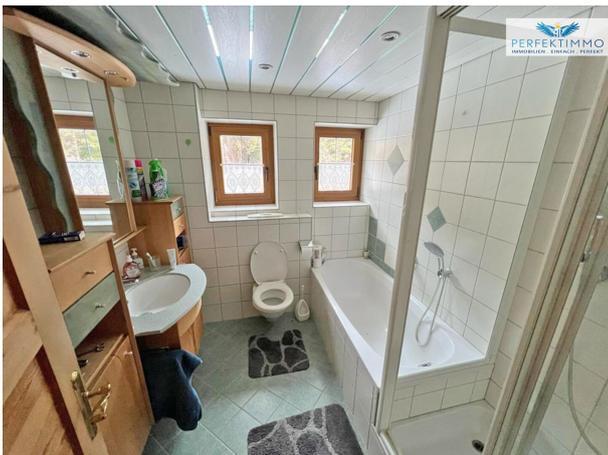
T ?+43 676 4300011

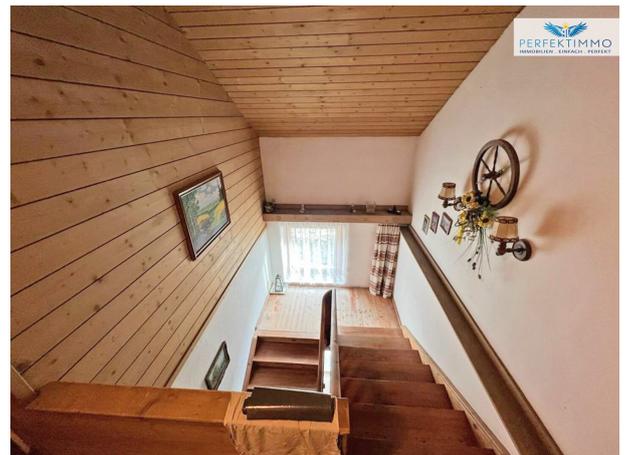
H ?+43 676 4300011

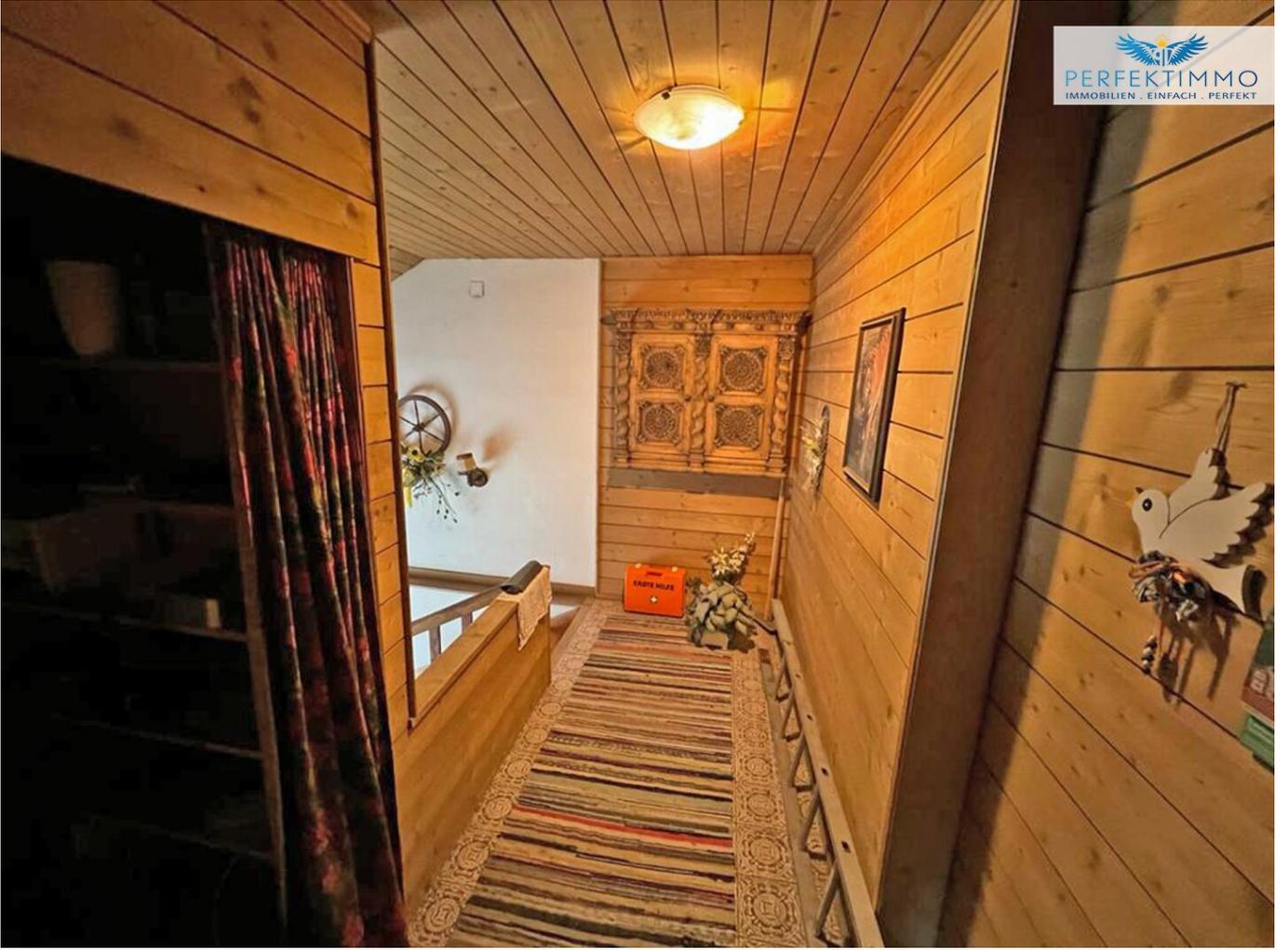
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

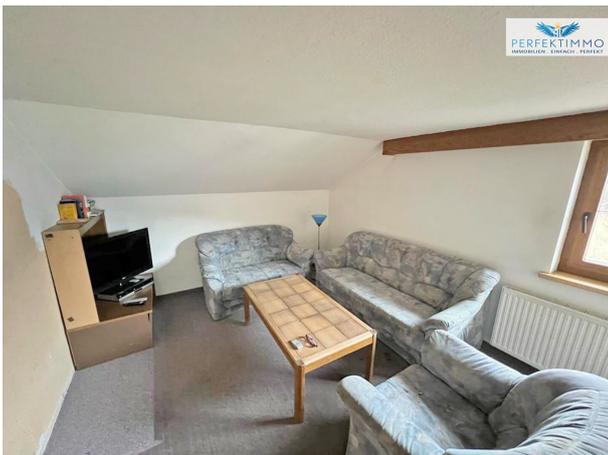






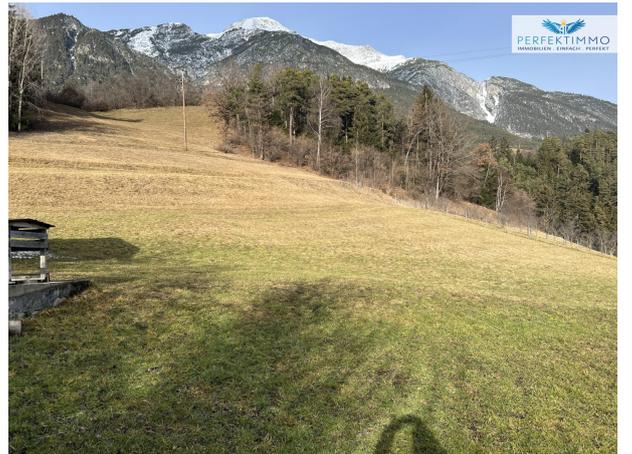


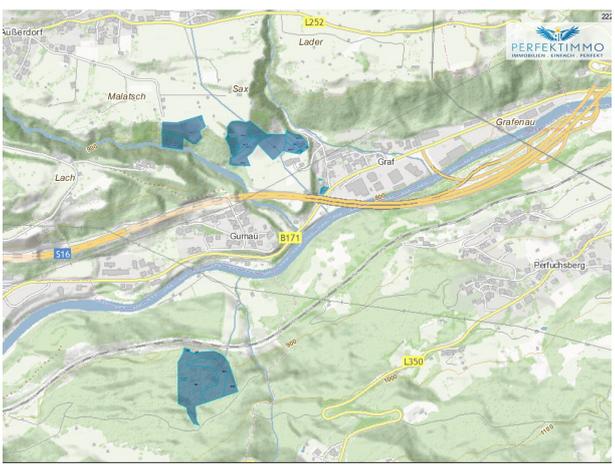
















**TOP IMMO EXPERTEN 2022**



steht auf Basis einer Studie, die durch das IIMF Institut für Management- und Wirtschaftsinformation GmbH durchgeführt wurde, zu den Top 5000 Experten in Österreich.  
Gegenstand der Untersuchung war die Bekanntheit und öffentliche Wahrnehmung von Immobilienunternehmen in Österreich. Dazu hat das IIMF Reichweite, Kundenwerte und Onlinebewertungen sowie die Social Media-Aktivität der Unternehmen analysiert.

  
Markus Reichbauer  
Geschäftsführer  
Mitarbeiter: 3000 (inkl. Nebengewinn)

  
Dr. Axel Mandler  
Geschäftsführer  
Mitarbeiter: 10000

**Mit gutem Grund wurden wir ausgezeichnet**





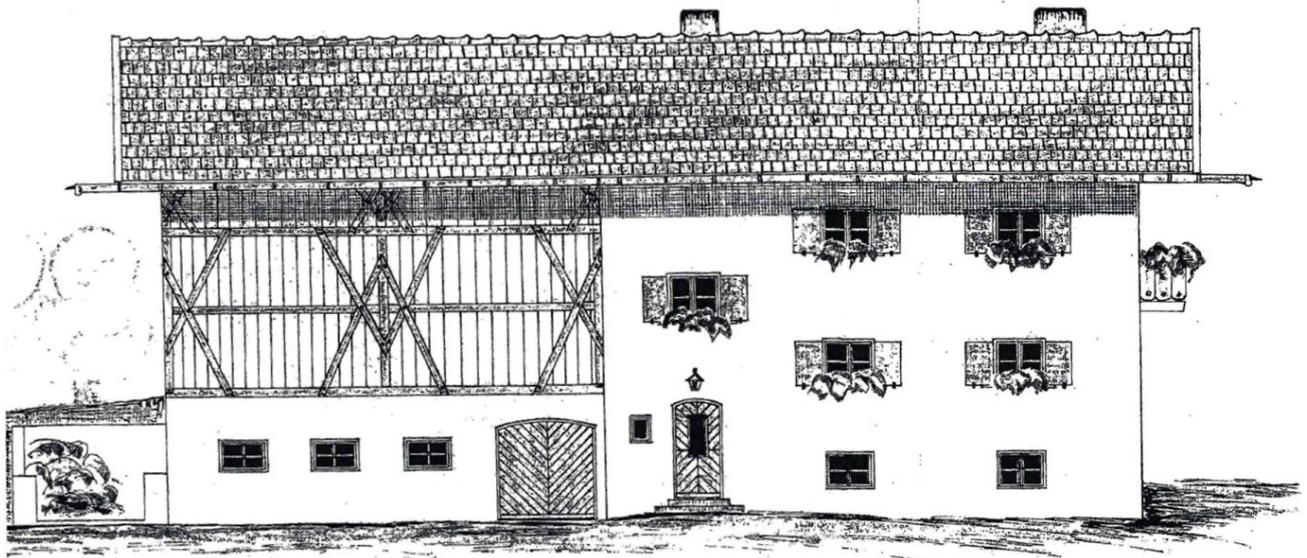

**Wir sind Profis**  
Neben langjähriger Erfahrung in der Immobilienbranche besteht unser Team aus Spezialisten in den Bereichen Betriebswirtschaft, Bauwesen und Recht.

**Wir bieten mehr**  
...und zwar Begleitung von A bis Z bei  
- Kauf  
- Verkauf  
- Investments  
- Finanzierungen

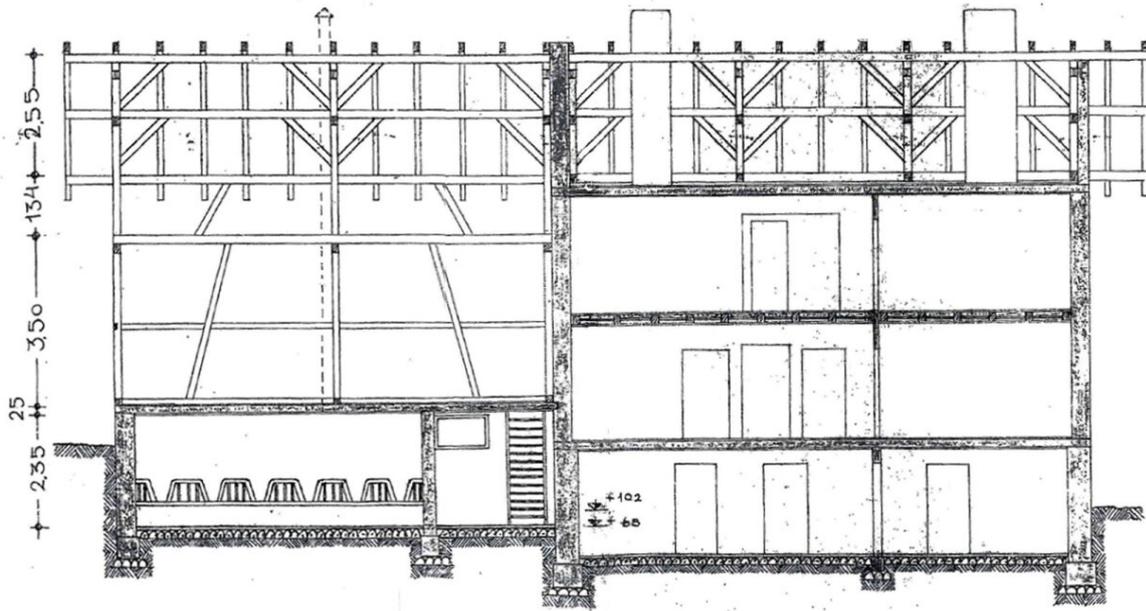
**Handlungsqualität**  
Bei uns als in Tirol verwurzelt Familienunternehmen können Sie sich darauf verlassen, dass wir Ihre Interessen persönlich wahren.

[www.perfektimmo.at](http://www.perfektimmo.at)  
+43 664 5251685  
[office@perfektimmo.at](mailto:office@perfektimmo.at)

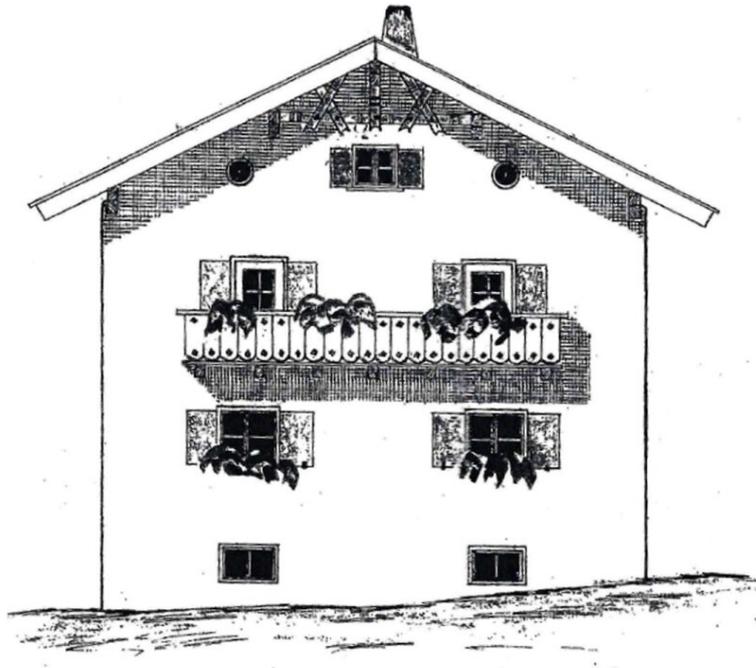
SÜDANSICHT,



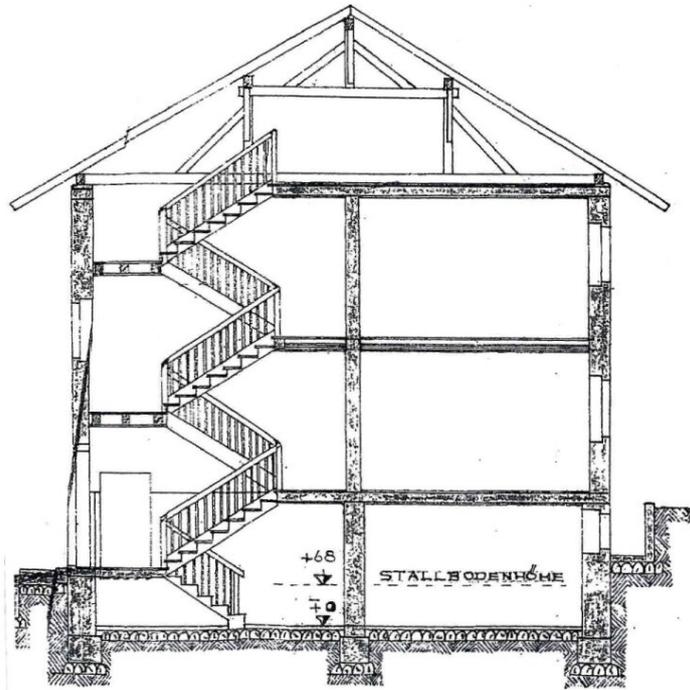
SCHNITT „CD“



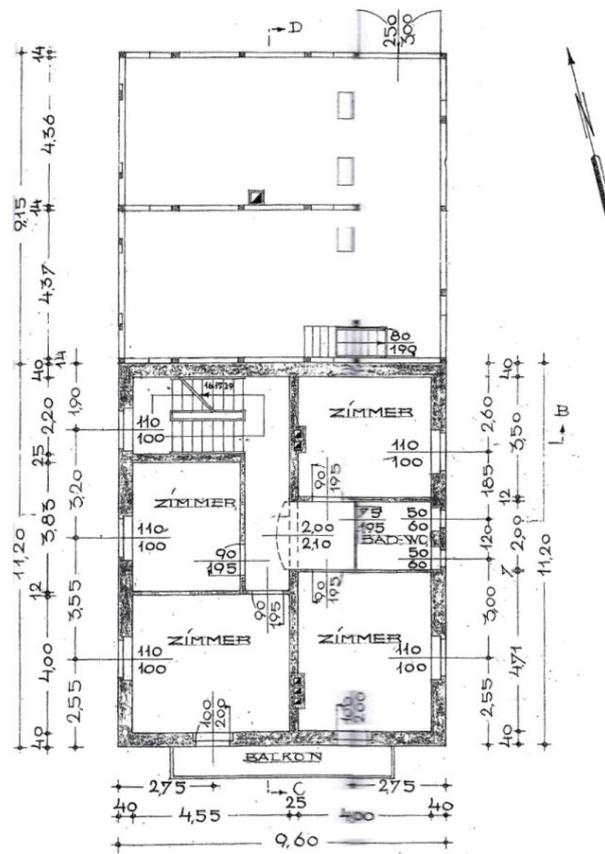
# OST-ANSICHT



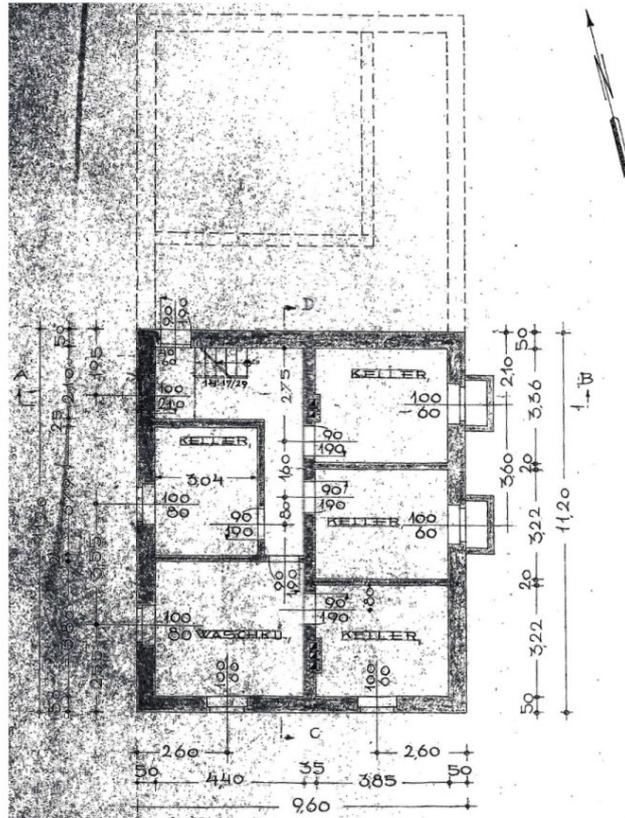
OST-ANSICHT  
SCHNITT „AB“







GRUNDRISS OBERGESCHOSS



GRUNDRISS ERDGESCHOSS

# Objektbeschreibung

## Geschlossener Hof mit Wiesen, Feldern und Wald

In der Nähe von Landeck gelangt dieser geschlossene Hof als einmalige Gelegenheit für Landwirte in den Verkauf!

Das Anwesen umfasst insgesamt mehr als 5,2 ha Fläche, wovon ca. 75% eben, zusammenhängend und in unmittelbarer Nähe zum Hof gelegen sind.

Zum Gutsbestand der EZ 90033, KG Grins, gehören insgesamt 16 Grundstücke, welche insgesamt in mehr oder weniger vier verschiedenen Fluren (Leite, Leitli + Hausacker, Graf und Schitzawald) liegen.

Die Liegenschaft aus EZ 432, KG Grins, liegt ebenfalls in Graf und grenzt in beiden Fluren an die Grundstücke der EZ 90033.

Das großzügige, 3-stöckige Wohnhaus ist in einem gepflegten Zustand. Über die Jahre wurden immer wieder Erhaltungs- und Renovierungsarbeiten durchgeführt. So wurden unter anderem 3-fach verglaste Holzfenster eingebaut, die Sanitäranlagen teilweise adaptiert, die Fassade isoliert, die Dacheindeckung getauscht, das Heizsystem getauscht, eine Solaranlage errichtet, etc.

Das Wohngebäude teilt sich in drei Wohnungen auf. Eine (teilweise) Vermietung wäre somit möglich.

Die Wohnnutzfläche in EG und 1. OG umfasst ca. 91,39 m<sup>2</sup>, im 2. OG (= ausgebautes Dachgeschoß) beträgt die Wohnnutzfläche ca. 57,12 m<sup>2</sup>.

Das Gebäude ist unterkellert. Der Keller bietet Platz für die Lagerung von Gebrauchsgegenständen, Maschinen und Werkzeugen, einen Heizraum, eine Schnapsbrennerei, udgl.

Das angrenzende Wirtschaftsgebäude mit Stall und Stadel ist in einem gebrauchten Zustand. Der Grundriss erstreckt sich über 9,15 x 9,6 m.

Die Gesamtkubatur beträgt ca. 877,52 m<sup>3</sup>. Davon entfallen ca. 228,38 m<sup>3</sup> auf den Stall-Tierhaltungs-Werkstättenbereich, ca. 425,15 m<sup>3</sup> auf den Stadel-Bergeraum und ca. 223,99 m<sup>3</sup> auf den Dachstuhl.

Früher hat sich darin ein Stall befunden - heute befinden sich darin landwirtschaftliche Geräte

und ein PKW-Abstellplatz.

Die auf den Fotos ersichtlichen landwirtschaftlichen Geräte sind im Kaufpreis enthalten.

#### LAGE:

Der zum Verkauf stehende Hof befindet sich im vorderen Stanzertal, genauer im Talkessel Landeck, auf einer südwärts geneigten Mittelgebirgsterrasse auf ca. 1.015 m Seehöhe. Angrenzend sind Felder und Spazierwege, auf denen man seine Ruhe findet. Durch eine nahegelegene Bushaltestelle erreicht man alles, was man zum täglichen Bedarf benötigt, problemlos.

#### ECKDATEN:

Objekttyp: Liegenschaft

Katastralgemeinden: 84004 Grins, 84009 Pians

Einlagezahlen: 432 und 90033

Gesamtfläche: ca. 52.239 m<sup>2</sup>

Bebauung: Wohn- und Wirtschaftsgebäude

Baujahr: 1955

Zustand: Gebraucht

Wohnnutzfläche: ca. 240 m<sup>2</sup>

Zimmer: 7

Balkon: 1. OG, südseitig

Keller: Vorhanden

Garten: Vorhanden

Parkplatz: Vorhanden

Heizung: Zentral (Holz, Pellets)

Besonderheit: 2 Kamine

Heizwärmebedarf: in Arbeit

Verfügbarkeit: ab sofort

Kaufpreis: € 920.000,00

Dieses Objekt ist auf jeden Fall eine Besichtigung wert!

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann melden und überzeugen Sie sich mittels eines Besichtigungstermins.

Wir sind gerne jederzeit für Sie da!

IHR ANSPRECHPARTNER:

Herr Martin Lechleitner, BEd MA

Immobilienberater

Mobil: ?[+43 676 4300011](tel:+436764300011)

E-Mail: [m.lechleitner@perfektimmo.at](mailto:m.lechleitner@perfektimmo.at)

NEBENKOSTEN:

Maklerhonorar: 3,6 % inkl. USt

Vertragserrichtungskosten: ca. 1,5 % zzgl. USt und Barauslagen

Grunderwerbsteuer: 3,5 %

Grundbuchseintragung: 1,1 % *Unter Umständen könnte hier ab dem 01.04.2024 eine Befreiung gemäß dem Beschluss der Österreichischen Bundesregierung für die Eintragung des Eigentumsrechts sowie die Eintragung einer eventuellen Pfandurkunde möglich sein.*

Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt alleine der abgeschlossene Kaufvertrag. §15 der Maklerverordnung gilt als vereinbart.

Weitere tolle Angebote finden Sie unter:

<https://www.perfektimmo.at/angebote>

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <4.000m  
Krankenhaus <6.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <3.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.500m  
Bäckerei <5.000m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.000m  
Bahnhof <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap