ÖSTERREICHS
BESTE
MAKLER/INNEN

# Altes Bauernanwesen im Schilcherland

Bauernanwesen Gressenberg

## Objektnummer: 6126

## Eine Immobilie von Spiegelfeld

Mitglied des
immobilienring.at

ÖSTERREICHS BESTE ADRESSEN

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Haus - Bauernhaus |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 8541 Bad Schwanberg |
| **Wohnfläche:** | 120,00 m² |
| **Nutzfläche:** | 130,00 m² |
| **Kaufpreis:** | 610.000,00 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

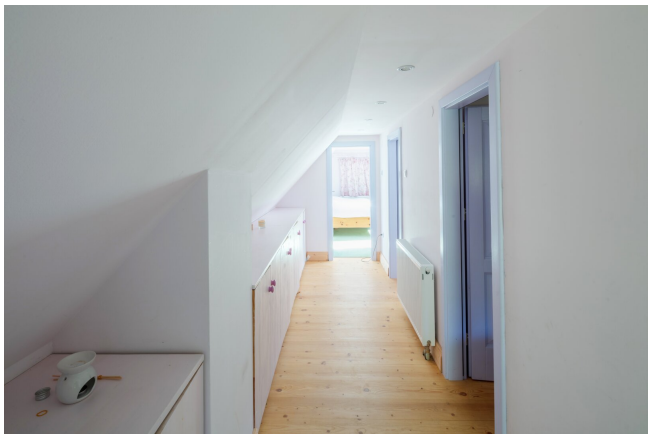
## Ihr Ansprechpartner

**Dipl.-Kfm. Fridolin Angerer**

Spiegelfeld Immobilien GmbH
Stubenring 20
1010 Wien

T +43 1 5132313-42

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



# Objektbeschreibung

**Lage:**

Das angebotene Bauernanwesen befindet sich in der Ortschaft Gressenberg, im Bezirk Deutschlandsberg. Gressenberg mit seinen rund 280 Einwohnern wurde 2014 zur Gemeinde Bad Schwanberg eingemeindet.

Im 18. Jhdt. entwickelte sich hier am Fuße der Koralpe durch die Quarzvorkommen und den Waldreichtum eine bedeutende Glasindustrie. Heute prägend für die Region und die Ortschaften des weststeirischen Hügellands ist die hier angebaute und kultivierte Traube der Blauen Wildbacher-Rebe und der daraus gekelterte Schilcher-Wein. Bad Schwanberg liegt an der von Ligist über Stainz bis Eibiswald führenden Schilcherweinstraße und bietet alle Nahversorgungseinrichtungen, Ärzte und Schulen. Gressenberg ist über die Südautobahn, Abfahrt Lieboch, und dann weiter auf der gut ausgebauten Schilcherlandweinstraße erreichbar. Die Fahrzeit vom 60 km entfernten Graz beträgt rund 50 Minuten.

**Bauernanwesen Gressenberg:**

Das ehemalige Bauernanwesen liegt allein auf einer Waldlichtung und einer nach Süden geneigten Bergwiese. Die Zufahrt erfolgt über eine nicht asphaltierte Forststraße. Das Anwesen besteht aus dem 300 Jahre alten Bauernhaus mit einem Stall im Untergeschoß und einem Austragshaus. Das kleinere Holzhaus mit knapp 100 m² Wohnfläche wurde von den Eigentümern vor 10 Jahren renoviert und bewohnbar gemacht. Im Erdgeschoss befindet sich eine Küche mit großem Esstisch, ein kleines Zimmer und ein Gäste-WC. Im ausgebauten Dachgeschoß gibt es ein kleines und ein größeres Schlafzimmer mit einem Bad. Ein zusätzlicher und im Sommer ganz besonders geschätzter Aufenthaltsraum ist die an die Südseite angebaute und teilweise auch überdachte Veranda. Von hier genießt man den besonders schönen Ausblick ins Steirische Hügelland. Für die aktuell nur seltenen Nutzungen im Winter steht eine Elektroheizung zur Verfügung, die alten Kamine für Holzöfen sind aber noch vorhanden. Etwas größer und noch ausbaufähig ist aber das 300 Jahre alte Bauernhaus mit dem alten Stall im Untergeschoß. Trotz charmanter Holzbauweise und Natursteinmauern muss dieses Gebäude für eine zeitgemäße und komfortable Wohnnutzung aber noch vollständig saniert werden. Die Wasserversorgung beider Gebäude erfolgt durch eine eigene Quelle und neu errichteter Quellfassung mit 4000 Liter Speicher und Pumpe. Die Abwässer werden in einer ebenfalls neu errichteten Bio-Kleinkläranlage gereinigt.

Die Zufahrt zum Haus ist öffentlich und sommers wie winters möglich.

**Grundstück:**

Das zum Haus gehörende Grundstück hat eine Größe von 32.171 m² und erstreckt sich von der Zufahrt oberhalb der Bauernhäuser auf einem eigens angelegten Fußweg hinunter bis zur Schwarzen Sulm. Dieser wildromantische Wildbach bietet an heißen Sommertagen ausreichend Erfrischung, Bademöglichkeit und schöne Stimmungen und Eindrücke in der unverfälschten Naturlandschaft Das gut 3 ha große Grundstück besteht aus einem artenreichen Bergwald mit alten Bäumen und der Hangwiese mit den beiden Gebäuden. Die Grundstücke haben eine Südausrichtung und sind wunderbar sonnenbeschienen.

Bitte beachten Sie, dass wir nur Anfragen beantworten können, die Ihren vollständigen Namen, Ihre Anschrift und eine Telefonnummer enthalten. ( Nachweispflicht! )

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 <500m
Apotheke <500m
Klinik <7.000m
Krankenhaus <7.000m

**Kinder & Schulen**
Schule <500m
Kindergarten <500m

**Nahversorgung**
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <4.000m
Einkaufszentrum <7.500m

**Sonstige**
Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <500m
Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m
Bahnhof <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

# 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.