

Bauernhof mit über 77.200 qm Landwirtschaft



Objektnummer: 6566/979

Eine Immobilie von PERFEKT IMMO GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Land und Forstwirtschaft - Bauernhof
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6450 Sölden
Baujahr:	1600
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	140,00 m²
Nutzfläche:	77.226,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	1
Provisionsangabe:	

3,6% des Kaufpreises

Ihr Ansprechpartner

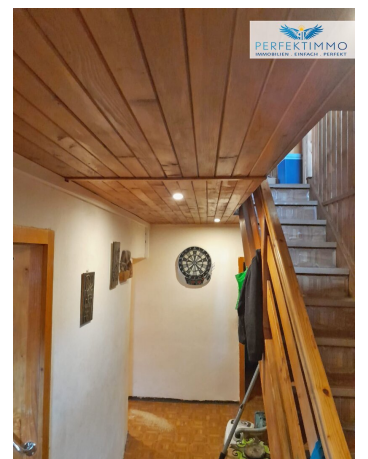
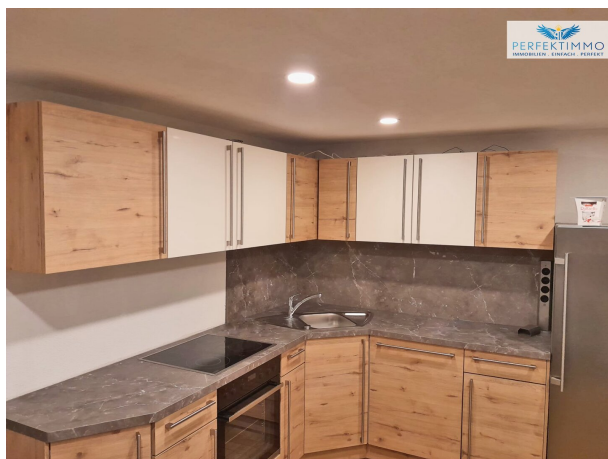


Barbara Lechleitner

PERFEKT IMMO GmbH
Siedlung 31
6463 Karrösten

T ?+43 650 9805332
H ?+43 650 9805332

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

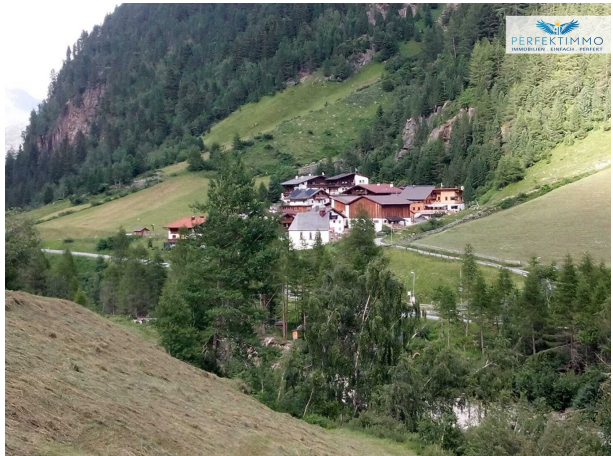


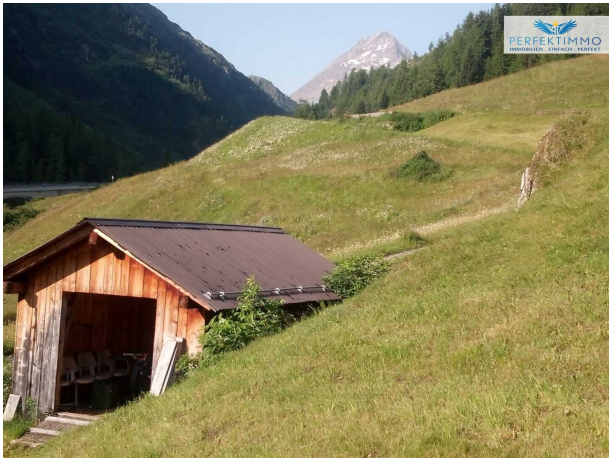
















PERFEKTIMMO

IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT



GERNE UNTERSTÜTZEN WIR AUCH SIE

Barbara Lechleitner
+43 650 98 05 332

- ✓ **UNVERBINDLICHE MARKTEINSCHÄTZUNG**
- ✓ **VERKAUF ZUM BESTPREIS**
- ✓ **ZAHLREICHE VORGEMERKTE KUNDEN**

VERKAUFSBERATUNG

KAUFBERATUNG

FINANZIERUNGEN

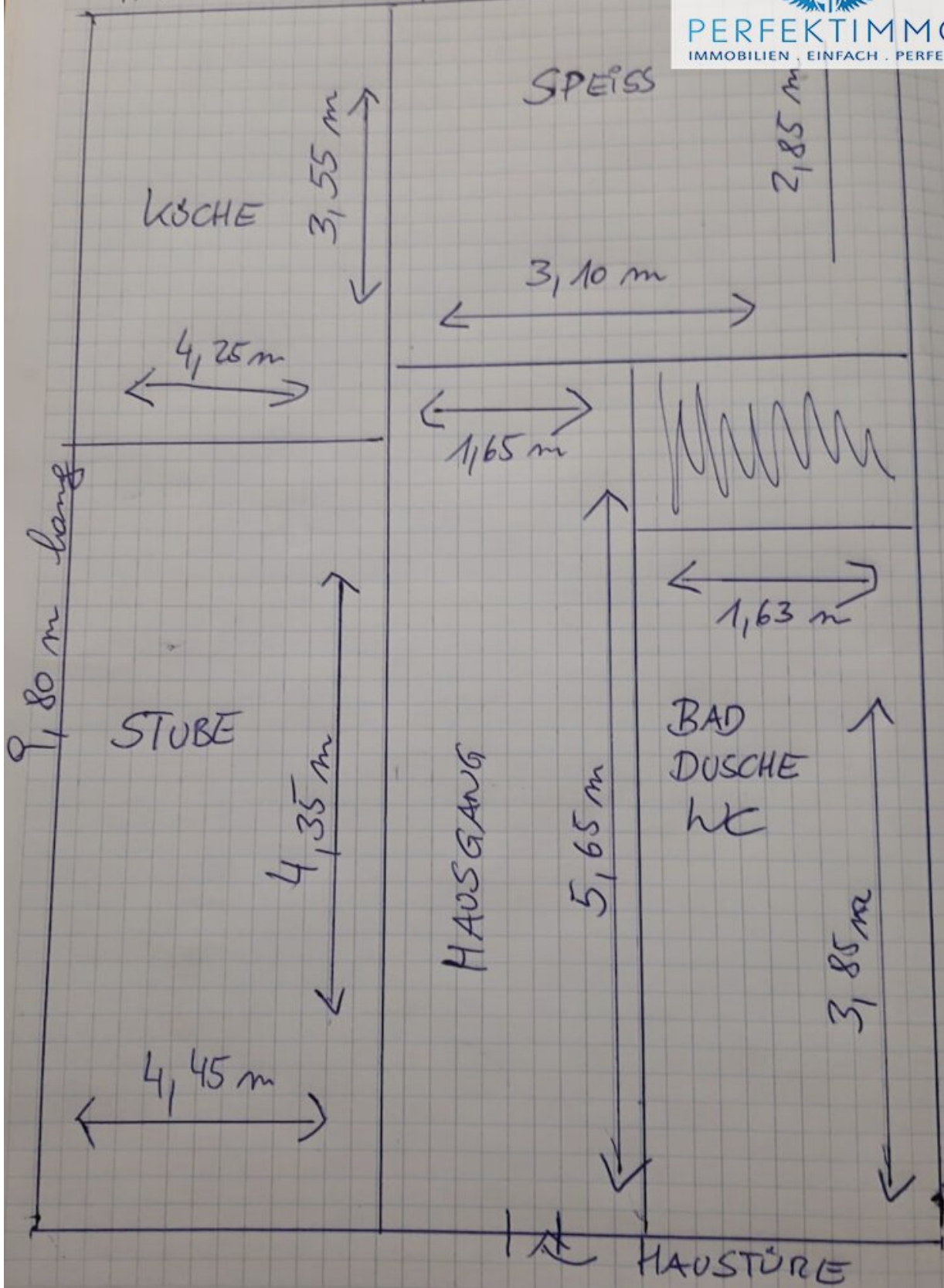
INVESTMENTS

www.perfektimmo.at

PARTIERRE! 9,20 m breit



PERFEKTIMMO
IMMOBILIEN · EINFACH · PERFEKT

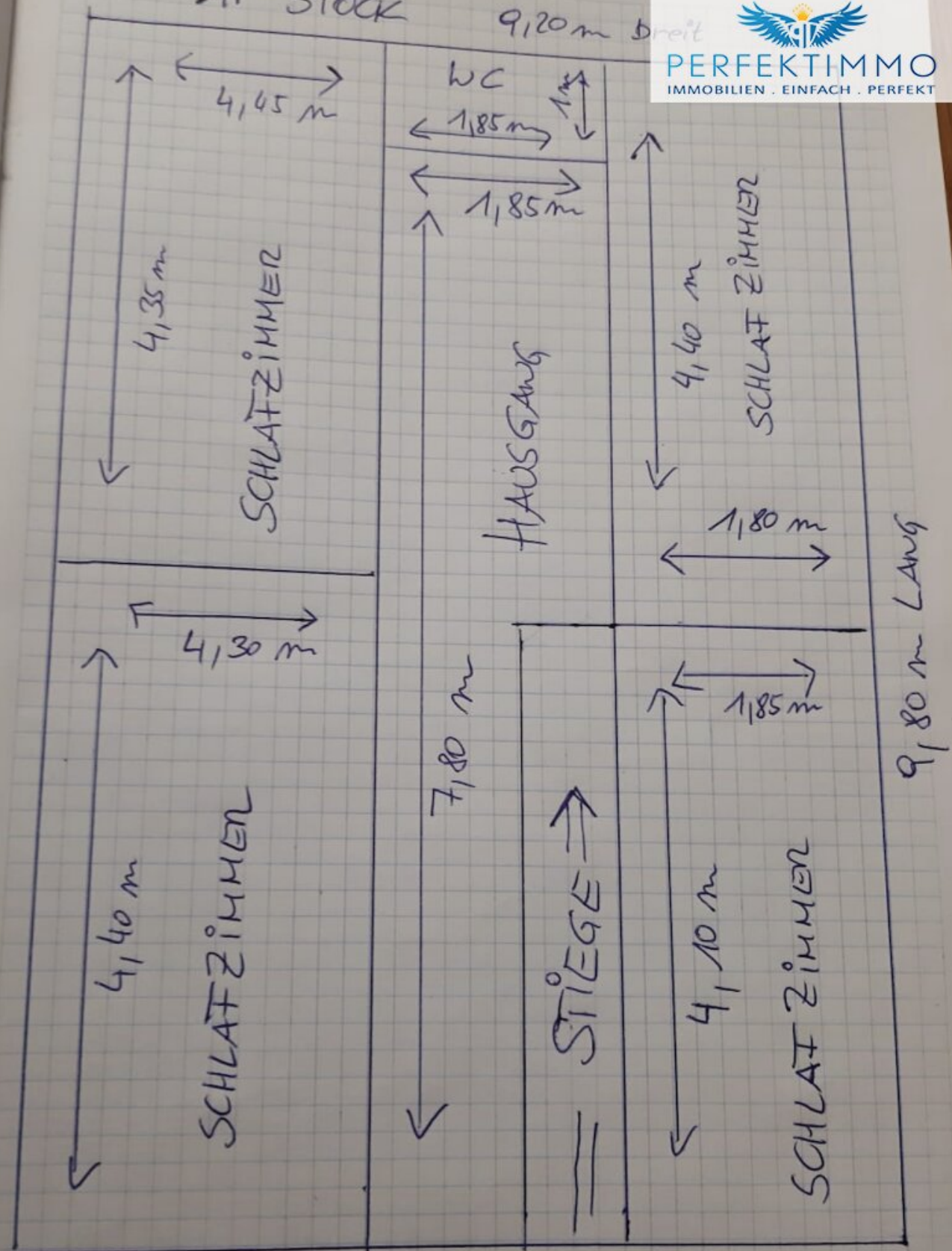


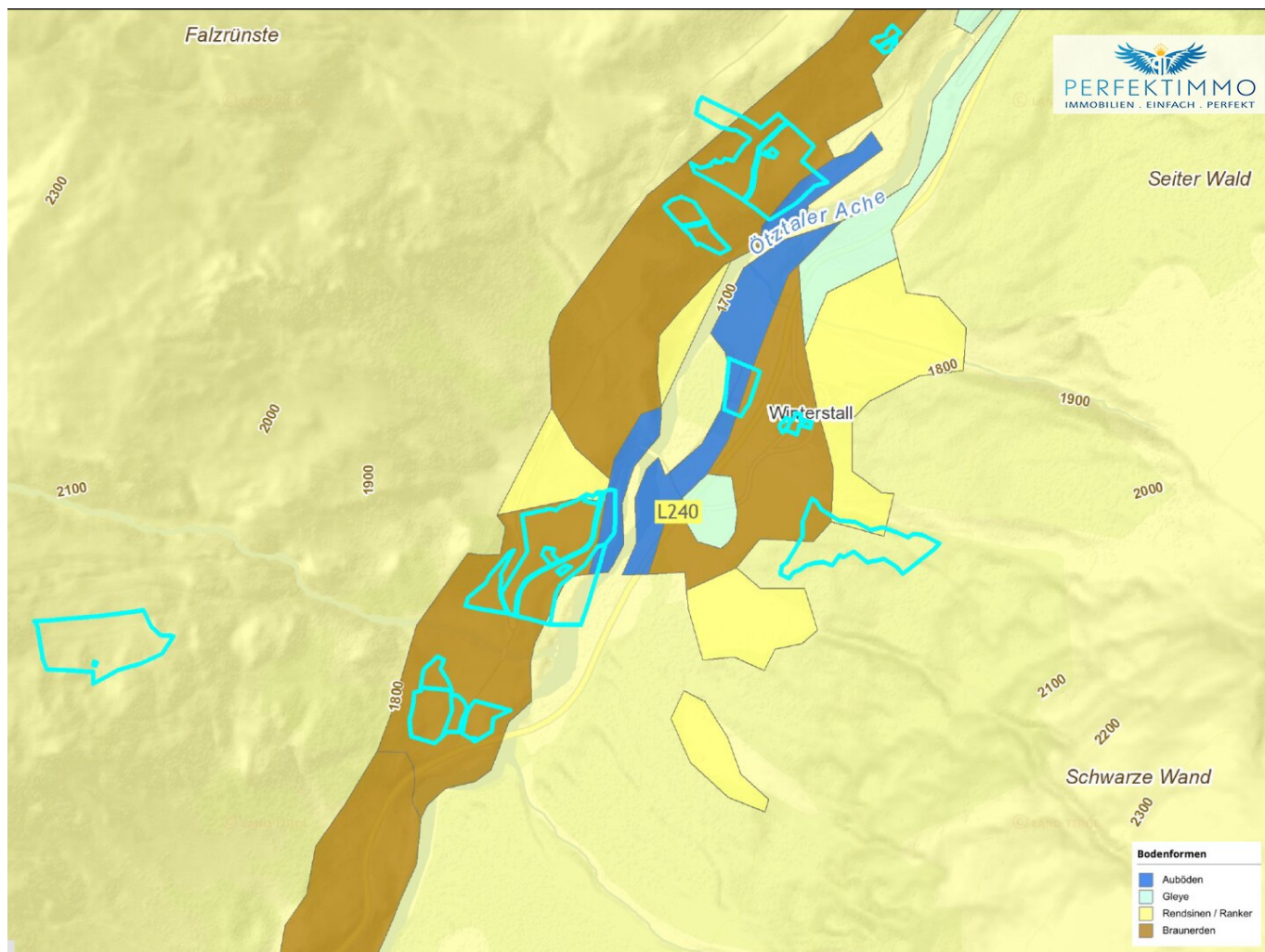
1. STOCK

9,20 m breit



PERFEKTIMMO
IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT





Objektbeschreibung

Bauernhaus mit 5 Zimmern, 77.226 qm Flächen u.v.m.

Zum Verkauf steht ein traditionelles Bauernhaus auf einer 547 m² großen Liegenschaft mitsamt einem beeindruckenden Landwirtschaftsareal mit einer Gesamtfläche von 77.226 m² in Winterstall bei Sölden.

Mit einer großzügigen Nutzfläche von ca. 140 Quadratmetern, verteilt auf das Erdgeschoss und das Obergeschoss, bietet dieses Haus viel Platz für Ihre Bedürfnisse.

Das Erdgeschoss umfasst eine gemütliche Stube, eine Küche mit Speisekammer sowie ein Badezimmer mit Dusche, Badewanne und WC. Im Obergeschoss befinden sich 4 Schlafzimmer und ein separates WC. Der Dachboden bietet einen Lagerraum und hat Ausbaupotenzial.

Dieses historische Gebäude, das um das Jahr 1600 erbaut wurde, hat eine reiche Geschichte. Es wurde sorgfältig gepflegt und kontinuierlich renoviert. Die letzten großen Sanierungsarbeiten fanden in den Jahren 2001, 2010, 2018 und 2022 statt.

Im Jahr 2001 wurde das Dach des Hauses mit einer Aluminiumisolierung versehen und mit hochwertigen Dacheindeckungsmaterialien der Marke Preva neu eingedeckt. Die Dachbodendecke wurde ebenfalls isoliert. Im Jahr 2010 wurde die Holzvergaserheizung (1.600 Liter) mit Pufferspeicher erneuert, die Fenster wurden dreifach verglast und die Türen ausgetauscht. Zudem wurde die Fassade mit 14 cm Dämmung versehen. Im Jahr 2019 wurden die Holzstube, der Kachelofen, der Boden und die Bank erneuert. Im April 2022 wurde eine komplett neue Küche im Wert von 12.000 € eingebaut.

Dieses Objekt befindet sich im landwirtschaftlichen Mischgebiet und eignet sich auch perfekt für die kurzzeitige Vermietung als Ferienhaus.

Die großzügige Freilandfläche bietet eine Vielzahl von Möglichkeiten und beinhaltet folgende Bereiche: ein 10.556 m² großer Zirbenwald, 12.372 m² Alpen, ein 16.864 m² großes Fruchtgenussrecht (nicht vererbbar) und 37.434 m² landwirtschaftliche Fläche.

Auf dem Grundstück mit der Nummer 6301/2 befinden sich ein geräumiger Stadel mit 48 m² Fläche sowie ein 18 m² großer Feldstadel/Geräteschuppen direkt an einem bequemen Feldweg/Gemeindeweg gelegen. Dies bietet Ihnen ideale Lager- und Nutzungsflächen für landwirtschaftliche Aktivitäten.

Zusätzliche Vorteile dieses Angebots umfassen einen Anteil von einem Viertel an einem Jagdrecht, mit einem geschätzten Pachterlös von ca. 1.000,00 € pro Jahr. Darüber hinaus besteht ein Holzbezugsrecht von 8 Kubikmetern pro Jahr sowie ein Weiderecht auf der Alm.

Als besonderes Extra ist der Käufer Mitglied der Agrargemeinschaft Sölden und profitiert somit von den damit verbundenen Vorteilen.

Landwirtschaftliche Geräte können gegen einen Aufpreis erworben werden und ermöglichen Ihnen eine sofortige Nutzung und Effizienz auf dem Gelände.

ECKDATEN:

Objekttyp Liegenschaft

KG 80110 Sölden

EZ 90146

Grundstücksfläche gesamt: 77.773 QM

Bebauung Bauernhaus

Baujahr 1600

Sanierungen 2001/2010/2018/2022

Zustand gepflegt

Wohnnutzfläche ca. 140 m²

Zimmer 5

Barrierefreiheit Nein

Heizung Holzvergaser-Heizung mit Pufferspeicher

Ausstattung Einbauküche (Jahr 2022)

HWB Ref, SK in Arbeit

Balkon Vorhanden

Garage ca. 26 m²

Verfügbarkeit nach Vereinbarung

Betriebskosten dzt. ca. € 180,00

Sonstiges: Verpachterlös, Stadel, Geräteschuppen

Inklusive: Neuwertiger Stall

Kaufpreis auf Anfrage

Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin für diese einzigartige Immobilie. Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen und lassen Sie sich von den vielfältigen Möglichkeiten dieser Immobilie begeistern.

Haben wir Ihr Interesse geweckt?

Gerne senden wir Ihnen auf Wunsch ein Exposé zu.

Bei weiteren Fragen sind wir jederzeit gerne für Sie da!

IHRE ANSPRECHPARTNERIN:

Frau Barbara Lechleitner

Mobil: [+43 650 9805332](tel:+436509805332)

E-Mail: b.lechleitner@perfektimmo.at

www.perfektimmo.at

NEBENKOSTEN:

Maklerhonorar: 3,6 % inkl. USt

Vertragserrichtungskosten: ca. 1,8 % netto zzgl. USt zzgl. Barauslagen

Grunderwerbsteuer: 3,5 %

Grundbuchseintragung: 1,1 % *Unter Umständen könnte hier 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 <6.000m
Klinik <8.000m
Apotheke <9.000m

Kinder & Schulen

Schule <6.000m
Kindergarten <6.000m

Nahversorgung

Bäckerei <6.000m
Supermarkt <5.500m

Sonstige

Geldautomat <6.000m
Bank <6.000m
Polizei <6.000m
Post <6.000m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap