

**RARITÄT: LANDWIRTSCHAFT IM ERZHERZOG JOHANN  
BAUSTIL IM OSTSTEIRISCHEN HÜGELLAND -  
ERWEITERBAR**



**Objektnummer: 7049**

**Eine Immobilie von IMS Immobilien Molnar Susanne**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Landhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8262 Hohenegg
<b>Baujahr:</b>	1800
<b>Zustand:</b>	Teil_vollsaniert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	225,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	3.485,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	3.485,00 m <sup>2</sup>
<b>Lagerfläche:</b>	600,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	10
<b>Garten:</b>	2.000,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	150,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	590.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Susanne Walcher**

IMS Immobilien Molnar Susanne  
Erdbergstrasse 115/32



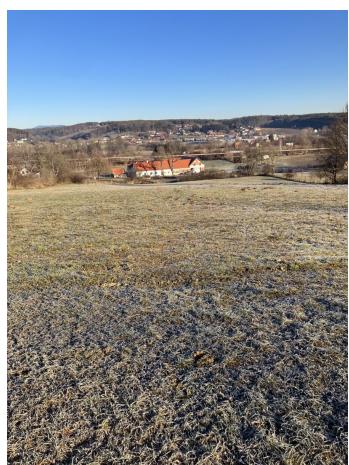






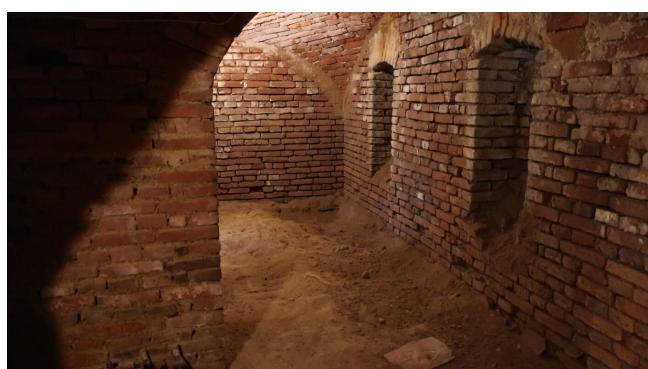












# Objektbeschreibung

## KURZBESCHREIBUNG:

**LANDGUT - VIERKANT- HOF** mit Potential für Tierhaltung, insbesondere Pferdezucht ebenso Wildgatter, Obstbau, etc.

**1 Wohnhaus** mit dicken Mauern (Ziegel) aus etwa 1900 auf 300m<sup>2</sup> Grundfläche, weiters 3 Trakte Wirtschaftsgebäude (mit insgesamt ca. 350m<sup>2</sup> Nutzfläche) mit Garagen, Maschinenraum, Hackschnitzelheizung (neu errichtet 2023), Stall und Heuboden. Tore zur Straße und Innenhof. Auf **ca. 3.485m<sup>2</sup> Baugrund** stehend. Das Wohnhaus ist teilunterkellert.  
**KP 590.000,—**

BJ ca. 1770

Außenmaße Vierkanthof ca. 28m x 35m

**Wirtschaftsgebäude:** ca. 300m<sup>2</sup>, darüber Heuboden. 3 verfügbare funktionierende Traktoren, darunter 1 klassischer historischer Steyr-Traktor gegen Aufpreis.

**Optional können weitere Grundstücke erworben werden: ca. 4 ha Ackerland (aktuell Wiese), ca. 3 ha Wald (Heizung) insgesamt etwa 7ha -> KP 360.000,—**

**Baugrund ca.3.485m<sup>2</sup> und ca. 7 ha Grünland KP 950.000,—**

In den Nebentrakten ließen sich etwa **6 Pferdeboxen** einbauen; Platz für weitere aufzustellende Pferdeboxen vorhanden.

**Wohnhaus:** 225m<sup>2</sup> Wohnfläche. Holzparkettboden, großes Wohnzimmer ca. 8 x 6 m. Große Wohnküche ca. 5 x 10 m. Holzschnitzelheizung. 1 Wildkammer, 1 Dienstbotenzimmer, Bad mit Dusche und WC extra. Insgesamt 4 Zimmer und 2 Nebenräume. Das Haus ist mit hochwertigen doppelt verglasten Holz-Alu-Isolierglasfenstern Marke KATZBECK ausgestattet. Dicke Wände mit ca. 60cm. Ziegel massiv. ca. 80m<sup>2</sup> trockener Gewölbekeller mit Ziegelbauweise. Dachboden ausbaubar.

Die **Wiese** ist leicht geneigt, jedoch an der Basis relativ eben; Reitplatz möglich.

Sofort bewohnbar, adaptierungsbedürftig (Badezimmer und WC).

## BESCHREIBUNG:

Erleben Sie das ländliche Leben in seiner schönsten Form in der malerischen Region von Ilz in der Steiermark. Diese Immobilie bietet Ihnen die einzigartige Chance, einen Landwirtschaftsbetrieb zu erwerben und Ihren Traum vom Leben auf dem Land Wirklichkeit werden zu lassen. Mit einem Kaufpreis von 590.000,-- € und einer Wohnnutzfläche von 215m<sup>2</sup> ist diese Immobilie eine Investition, die sich lohnt.

Das Anwesen umfasst nicht nur ein Wohnhaus, sondern auch ausreichend Landfläche für eine vielfältige Land- und Forstwirtschaft. Mit insgesamt 5 Zimmern bietet das Haus genügend Platz für eine große Familie oder für diejenigen, die ihre eigenen vier Wände mit viel Platz für Gäste und Hobbys suchen.

Das Haus ist teilweise renovierungsbedürftig (Badezimmer und WC), bietet jedoch ein unglaubliches Potenzial für ein individuelles und charmantes Zuhause. Der rustikale Charme des Hauses, gepaart mit modernen Elementen, schafft eine einzigartige Atmosphäre und lädt zum Verweilen und Entspannen ein.

Ein besonderes Highlight dieser Immobilie ist der atemberaubende Ausblick auf die umliegende Landschaft. Genießen Sie den Fernblick und den Grünblick von Ihrem zukünftigen Zuhause aus und lassen Sie den Alltag hinter sich.

Das Haus verfügt über Parkett- und Fliesenböden, die dem Haus einen eleganten und gemütlichen Touch verleihen. Die Einbauküche bietet viel Platz zum Kochen und gemeinsamen Essen in der Wohnküche. Ein Badezimmer mit Dusche und WC separat, sorgen für ausreichend Komfort im Alltag.

Für Ihre Fahrzeuge stehen Ihnen zwei Garagen und viele Stellplätze zur Verfügung, damit Sie sich keine Gedanken über Parkmöglichkeiten machen müssen.

Die Verkehrsanbindung ist dank einer nahe gelegenen Bushaltestelle ca. 30m gut ausgebaut und ermöglicht Ihnen eine schnelle Anbindung an die umliegenden Städte. In der Nähe finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen, wie zum Beispiel ein Arzt, eine Apotheke, eine Schule, einen Kindergarten, einen Supermarkt und eine Bäckerei.

Zögern Sie nicht länger und erfüllen Sie sich Ihren Traum vom Leben auf dem Land. Diese Immobilie bietet Ihnen die perfekte Kombination aus ländlicher Idylle, einem Landwirtschaftsbetrieb und einem gemütlichen Zuhause für Sie und Ihre Familie. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser besonderen Immobilie in Ilz. Wir freuen uns darauf, Ihnen bei der Verwirklichung Ihres Traumes zu helfen.

- das Angebot ist unverbindlich und freibleibend, Objektinformationen lt. Angaben des Abgebers

**BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DES FAGG FERN-AUSWÄRTSGESCHÄFTEGESETZES UND DER NACHWEISPFLICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DES NAMENS, DER ANSCHRIFT UND DER TELEFONNUMMER BEARBEITEN KÖNNEN.**

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach Aufklärung

über die ab 1.12.2012 geltende generelle Vorlagepflicht, 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.

Haben auch Sie eine Immobilie, die Sie verkaufen oder vermieten wollen?

Wir unterstützen Sie gerne vom ersten persönlichen Beratungsgespräch bis zum erfolgreichen Vertragsabschluss und schon bald wird auch Ihre Liegenschaft „erfolgreich vermittelt“ sein.

Ich freue mich von Ihnen zu hören.

Als Immobilientreuhänder sind wir einerseits Ihnen als Interessent, als auch dem Abgeber als Verkäufer bzw. Vermieter verpflichtet. Immobiliengeschäfte sind keine kleinen Geschäfte des täglichen Lebens, deshalb sind wir einerseits gegenüber dem Abgeber, als auch gegenüber Behörden verpflichtet bei Unregelmäßigkeiten Auskunft geben zu können, an welche Personen Immobilien angeboten wurden.

Auch die europäischen Verbraucherrechte wurden vereinheitlicht, somit wird seit 13. Juni 2014 ebenso mit Ihnen als Interessent ein schriftlicher Maklervertrag abgeschlossen (früher geschah dies mündlich & es entfällt das Ausfüllen von "Besichtigungsscheinen"). Der Verband der Österreichischen Immobilienwirtschaft hat hierzu ebenso eine detaillierte Informationsseite eingerichtet: <http://www.ovи.at/recht/verbraucherrechte-vrug/>

Wir benötigen daher um Ihnen detaillierte Unterlagen zukommen zu lassen Ihren Namen und Ihre Wohnadresse (Straße, Hausnummer - wenn vorhanden: Stiege & Tür - PLZ und Ort).

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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <4.000m  
Apotheke <4.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <4.000m  
Kindergarten <4.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <3.500m  
Bäckerei <4.000m

### **Sonstige**

Bank <1.500m  
Geldautomat <4.000m  
Post <5.000m  
Polizei <4.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <2.500m  
Bahnhof <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap