

## **Ehemalige Landwirtschaft mit Einfamilienhaus und drei Nebengebäuden in traumhafter Alleinlage**



**Objektnummer: 961/35458**

**Eine Immobilie von s REAL Steiermark**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8321 St. Margarethen an der Raab
<b>Nutzfläche:</b>	110,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	77,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	F 249,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	F 3,81
<b>Kaufpreis:</b>	299.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Mag. (FH) Patrick Zaunfuchs

s REAL - Gleisdorf  
Sparkassenplatz 1  
8200 Gleisdorf

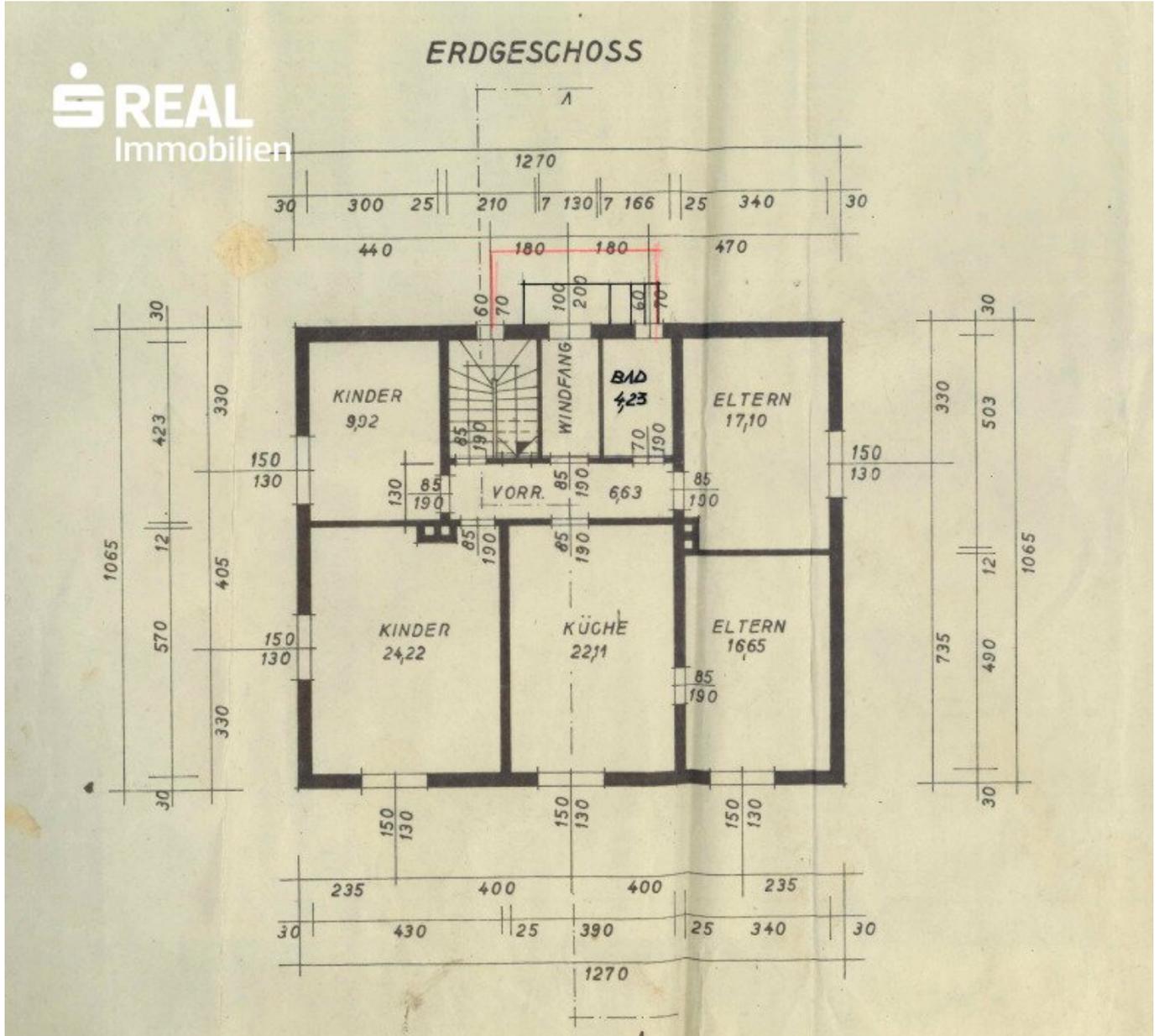
T +43 (0)5 0100 - 26380  
H +43 664 8183053

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

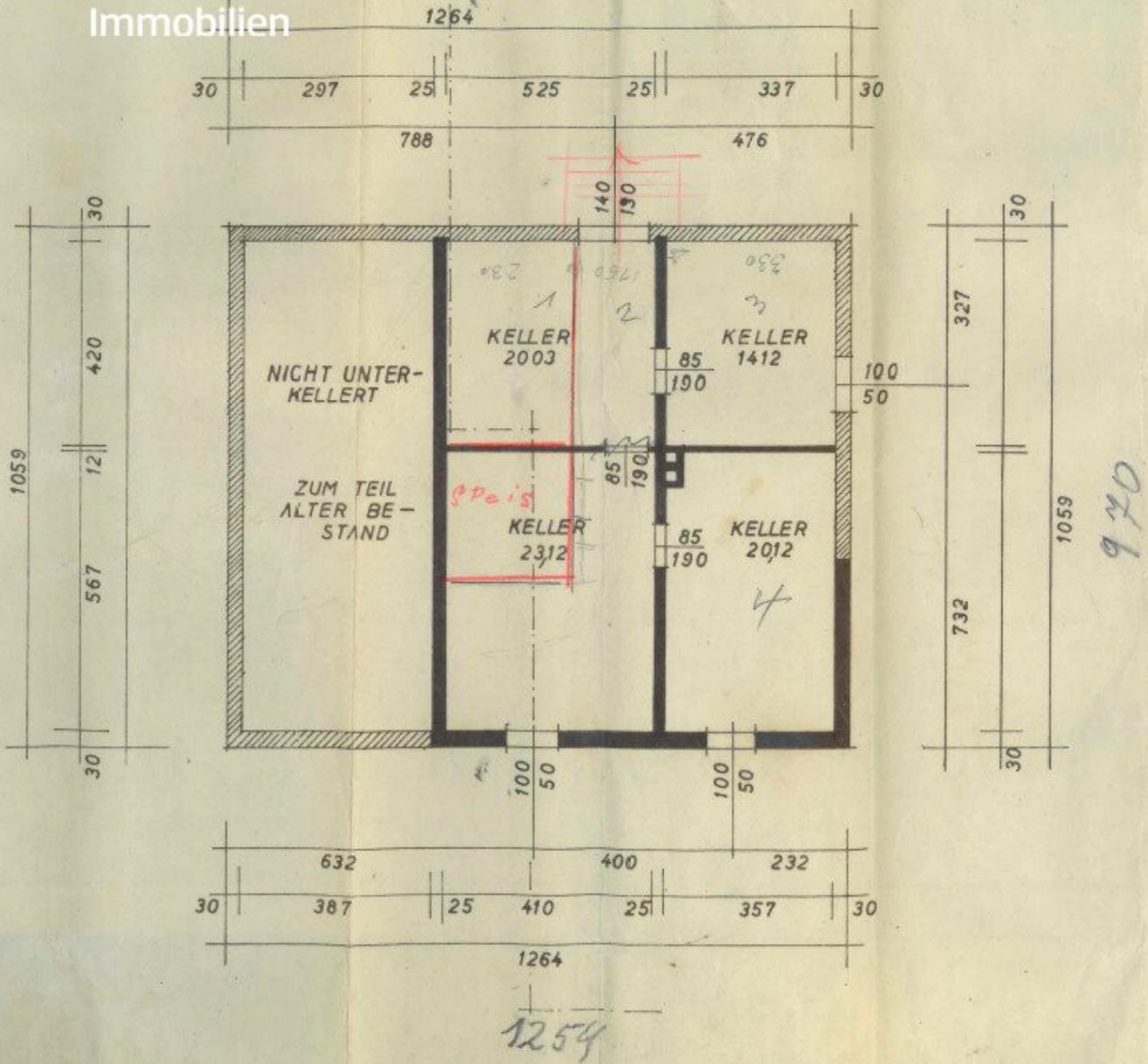


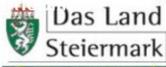






KELLERGEHOSS





## Digitaler Atlas Steiermark

A17 - Geoinformation  
Trauttmansdorffgasse 2  
A-8010 Graz  
geoinformation@stmk.gv.at  
<https://gis.stmk.gv.at>



© GIS-Steiermark, BEV, Adressregister (6008/2006)  
Keine Haftung für Verfügbarkeit, Vollständigkeit  
und Richtigkeit der Darstellung.

Zweck:  
Ersteller\*in:  
Karte erstellt am: 06.03.2025

0 M 1:2.000 100 m



Mitglied des  
immobilienring.at

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt hier eine ehemalige Landwirtschaft mit einem ca. 110m<sup>2</sup> großen sanierungsbedürftigen Einfamilienhaus mit einem Stallgebäude und zwei weiteren Nebengebäuden (Garage, Werkstatt, Lagerflächen) in traumhafter Alleinlage in Takern II, nur ca. 10 Fahrminuten von Gleisdorf und der Autobahn entfernt.

Das Einfamilienhaus wurde 1967 fertiggestellt und ist zu ca. 2/3 unterkellert. Auf ca. 110m<sup>2</sup> befinden sich 3 Schlafzimmer, 1 Wohnzimmer, 1 geräumige Küche mit Essbereich, 1 Badezimmer sowie zwei Abstellräume. Der Keller ist vom Innenhof aus begehbar - hier findet sich der frühere Schlachtraum mitsamt Kühlhaus, die Technikräume (die Öl- und Stückgutheizung sowie Wärmepumpe für das Warmwasser im Sommer funktionieren, gehören jedoch sicherlich modernisiert), sowie ein Hauswirtschaftsraum und ein Lagerraum für Gemüse und Obst. Das Haus ist am öffentlichen Wasser, Strom und Kanal angeschlossen und verfügt über einen Brunnen (der Hausanschluss wurde gekappt, jedoch kann er für Gartenbewässerung verwendet werden).

Das Grundstück ist 9477m<sup>2</sup> groß und bietet eine wunderschöne Alleinlage, kein Nachbar befindet sich hier in Sichtweite, man ist von Wiesen und Wäldern umgeben. Die Widmung ist LF - Land- und forstwirtschaftliche Nutzung im Freiland. Die Wohnfläche des Wohngebäudes darf einmalig verdoppelt werden. Das Besondere an dieser Liegenschaft ist zweifelsohne die Alleinlage gepaart mit einer sehr guten Verkehrsanbindung, so fährt man nur ca. 5 min. nach St. Margarethen an der Raab, wo man sämtliche Infrastruktur für den täglichen Bedarf vorfindet. Nach Gleisdorf mit seinen vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten und Schulen fährt man lediglich 10 Fahrminuten und auch nach Graz-Ost sind es lediglich 25 min., sodass die Lage auch für Pendler sehr interessant ist.

Ich freue mich auf Ihre Anfrage und eine gemeinsame Besichtigung!

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <1.000m

Apotheke <2.000m

#### Kinder & Schulen

Schule <2.500m

Kindergarten <5.500m

Höhere Schule <8.500m

#### Nahversorgung

Supermarkt <2.000m

Bäckerei <2.500m



### **Sonstige**

Geldautomat <2.000m

Bank <2.000m

Post <4.500m

Polizei <2.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <6.500m

Bahnhof <1.500m

Flughafen <8.000m

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.