

**Großzügiges Bauernhaus mit Grundbesitz und vielen Möglichkeiten im Lesachtal. - Nebengebäude inklusive, Tierhaltung gut vorstellbar.**



**Objektnummer: 1138**

**Eine Immobilie von AKTIVIT - Future in Living - Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Bauernhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9652 Birnbaum
<b>Baujahr:</b>	1998
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	216,50 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	216,50 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	216,50 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	2
<b>Garten:</b>	4.185,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	105,60 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	749.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Wilhelm Rossmair**

AKTIVIT & Future in Living - Immobilien GmbH  
Maiffredygasse 2







AKTIVIT  
Projekt in Liberty & Verantwortung



AKTIVIT



AKTIVIT

























## Objektbeschreibung

Dieses große Familienhaus befindet sich in erhöhter Lage umgeben von Natur und ländlicher Idylle.

Die Ruhelage im Lesachtal bietet Nähe zur Natur und einen herrlichen Ausblick. Zusätzlich zu dem Haus können umliegende Freiland und höher gelegen Alpenflächen erworben werden.

### ***Das Besondere an dieser Liegenschaft:***

- Herrliche naturnahe Lage im Lesachtal.
- Großes Wohn-Haus mit rund 216 m<sup>2</sup> Wohnfläche + Keller und Rohdachboden.
- Grundstück mit rund 4.185 m<sup>2</sup>, davon ca. 2.200 m<sup>2</sup> Bauland.
- Ca. 20.000 m<sup>2</sup> naheliegend Freilandfläche zusätzlich günstig erwerbbar.
- Großes Nebengebäude (Stadl) mit Potential für diverse Nutzungen.
- Verkauf inkl. Möblierung und Einrichtung.
- Reichlich Parkfläche auf Eigengrund.
- Feststoff-Heizung und reichlich Wald in Eigenbesitz - Autarke Energie-Versorgung.
- Weitere ca. 187.000 m<sup>2</sup> Wald- und Alpenflächen in der Region zusätzlich erwerbbar.

### **DAS HAUS.**

Das Haus wurde 1998 in Ziegel-Massiv-Bauweise errichtet und laufend gepflegt.

Aktuell verfügt das Haus über ca. 216 m<sup>2</sup> Wohn-Nutzfläche auf zwei Etagen (Erdgeschoß und Obergeschoß).

Hinzu kommen weitere ca. 105 m<sup>2</sup> Nutzflächen im Keller sowie der Rohdachboden mit ebenfalls rund 120 m<sup>2</sup> Potential-Fläche.

Die Wohnflächen sind jeweils von einem zentralen Gang erschlossen und verteilen sich wie folgt:

2. Im Erdgeschoß: Vorraum, Gang, Wohnzimmer, große Küche mit Ess-Bereich, ein Zimmer, Bad, getrenntes WC, Abstellraum (Speis) und Wirtschaftsraum.

4. Im Obergeschoß: Gang, drei Zimmer, eine weitere Küche mit Ess-Bereich, Bad und getrenntes WC.

Von zwei Zimmern sowie vom Gang ist der Zugang zu einem großen umschließenden Balkon gegeben.

Der Rohdachboden ist zum Teil bereits für den Ausbau vorbereitet.

So sind schon Fenster und Türen zum Balkon des Dachgeschosses eingebaut.

Das Haus ist voll unterkellert, die Keller-Nutzfläche beträgt rund 105 m<sup>2</sup>.

Der Keller ist ebenfalls von einem zentralen Gang erschlossen und bietet insgesamt 5 Kellerräume.

Davon dient ein Raum für Heizungstechnik und ein Raum als Heizraum und Brennstoff-Lager.

## **DIE AUSSTATTUNG.**

Das Haus verfügt in den Küchen- und Wohnbereichen über angepasste Möbel und eine Einbauküche.

Die Badezimmerausstattungen sind zeitgemäß mit Dusche und Badewanne ausgeführt.

Das Haus verfügt über Parkett- und Fliesen-Böden sowie Holzfenster mit Dreifach-Verglasung.

Die Beheizung erfolgt mittels einer zentralen Heizung mit Öl und Holz als Brennstoff.

## **DIE NEBENGEBÄUDE.**

Der große "Stadl" auf Eigengrund bietet mit über schätzungsweise 140 m<sup>2</sup> Nutzfläche reichlich Stauraum und Potential für weitere Nutzungen.

Weiters befindet sich noch ein kleines Nebengebäude auf Eigengrund. (Gartenhäuschen / Selch).

## **DIE LIEGENSCHAFT UND GRUNDBESITZ**

Die Grundstücke, auf denen sich das Haus und der Stadl befinden, haben in Summe rund 4.185 m<sup>2</sup>.

Hierbei handelt es sich um rund 2.200 m<sup>2</sup> Bauland Dorfgebiet. Weitere ca. 2.000 m<sup>2</sup> Freiland sind unmittelbar anschließend.

Zusätzlich können weitere großzügige Grundstücksteile erworben werden.

Dies umfasst ca. 22.200 m<sup>2</sup> mit größtenteils Freiland und geringen Waldanteilen im Umkreis von ca. 300 Metern - ideal für Tierhaltung.

Weitere ca. 187.000 m<sup>2</sup> verteilen sich auf weitere Freiland-, Wald- und Alpenflächen in der Region.

So sind unter anderem rund 59.800 m<sup>2</sup> Alpen-Fläche auf dem naheliegenden Berg "Lumkofel" inkludiert (ca. 4 Km Luftlinie).

Bei den weiteren Flächen handelt es sich Großteils um Wald und Freiland. Insgesamt befindet sich ein Areal von über 75.000 m<sup>2</sup> in einem Umkreis um 500 Metern um das Wohnhaus.

Zur Beantwortung weiterer Fragen sowie für Besichtigungstermine stehe ich Ihnen gerne täglich - auch am Wochenende - von 08:00 bis 22:00 Uhr zur Verfügung.

Ich freue mich über Ihre Kontaktaufnahme,

Wilhelm Rossmair

[+43 664 54 24 481](tel:+436645424481)

[w.rossmair@aktivit.org](mailto:w.rossmair@aktivit.org)

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.

**Erteilen Sie uns ihren Suchauftrag und profitieren Sie von vielen Vorteilen und exklusiven Angeboten!**

Ganz einfach und kostenlos unter: [Jetzt Suchauftrag eingeben.](#)

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <7.000m

Krankenhaus <10.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <6.500m

#### **Sonstige**

Post <1.500m

Geldautomat <4.000m

Bank <4.000m

Polizei <4.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap