

Charmantes Landgut in der Oststeiermark – Ideal für Ferien & Vermietung.



Objektnummer: 1220

Eine Immobilie von AKTIVIT - Future in Living - Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Bauernhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8190 Birkfeld
Baujahr:	1874
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	200,00 m²
Nutzfläche:	250,00 m²
Heizwärmebedarf:	D 129,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,34
Kaufpreis:	1.150.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Wilhelm Rossmair

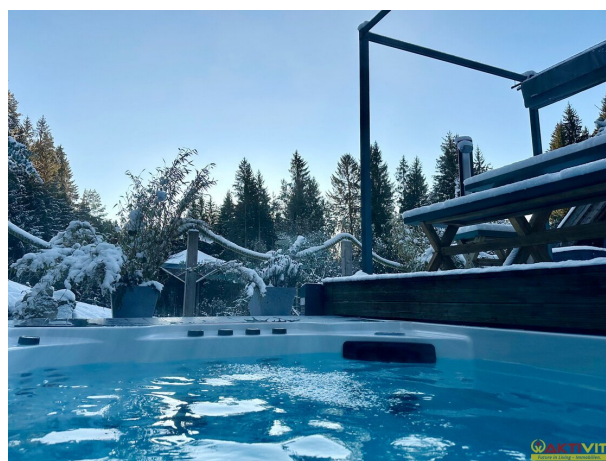
AKTIVIT & Future in Living - Immobilien GmbH
Maiffredygasse 2
8010 Graz

H +43 664 54 24 481

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

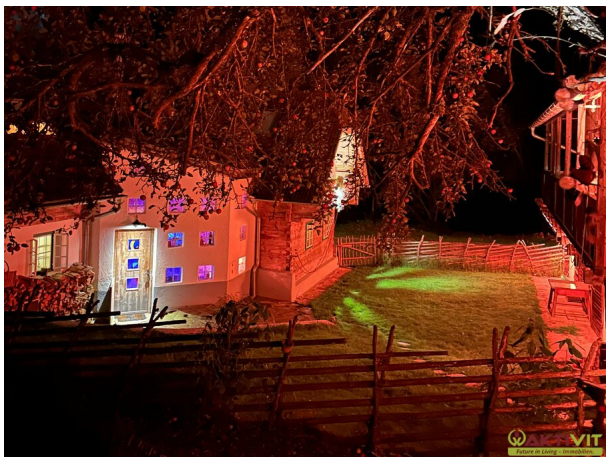








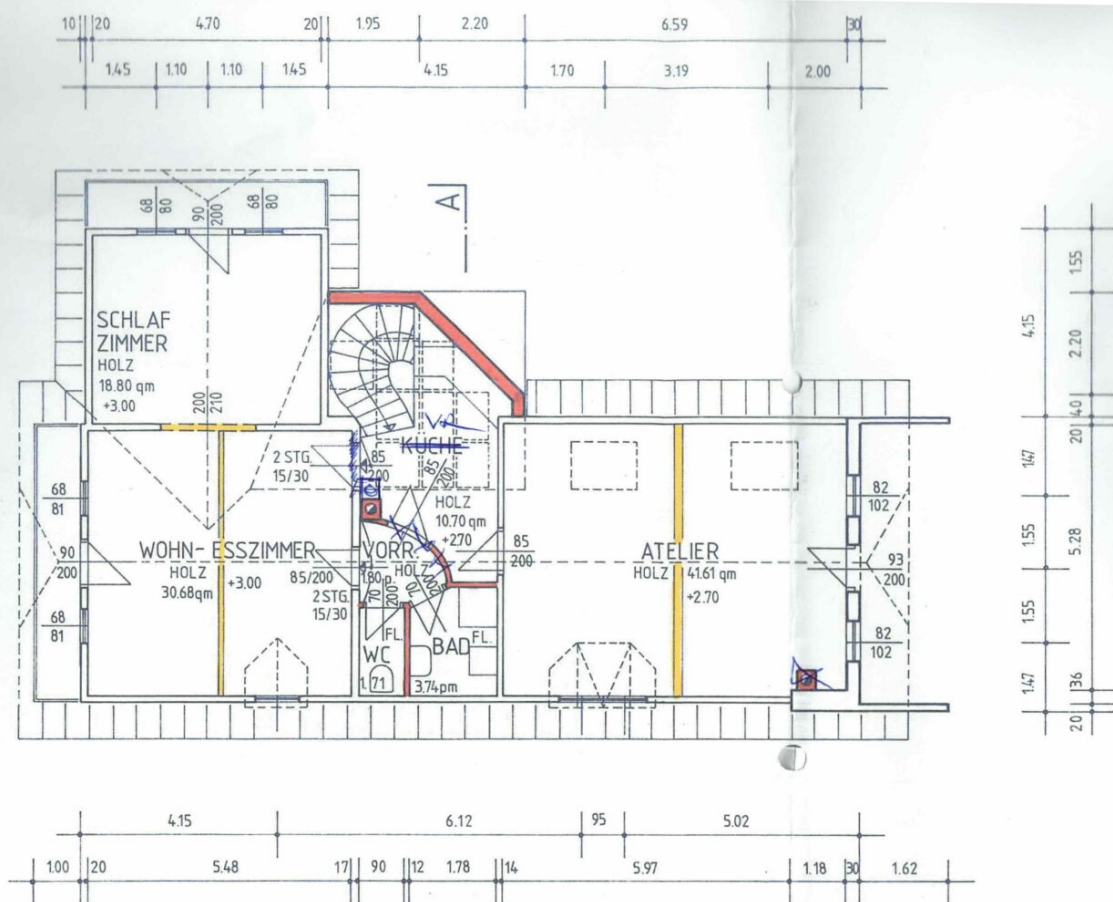












Objektbeschreibung

Eingebettet in die sanfte Hügellandschaft der Oststeiermark präsentiert sich dieses exklusive Anwesen in Waisenegg bei Birkfeld als einzigartiger Rückzugsort. Das stilvoll sanierte Bauernhaus aus dem Jahr 1874 verfügt über rund 200 m² Wohnfläche und vereint historischen Charme mit modernstem Komfort. Neben einer hochwertigen Ausstattung überzeugen die großzügigen Außenanlagen mit Wellnessbereich, Pferdekoppel und einer vielseitigen Scheune – ideal für Feriengäste oder die Eigennutzung.

DIE VORTEILE DIESES HAUSES AUF EINEN BLICK:

- Ruhige Mikrolage mit atemberaubendem Grün- und Bergblick
- Ca. 7 km zur nächsten Marktgemeinde Birkfeld mit umfassender Infrastruktur
- 6 Zimmer auf ca. 200 m² Wohnfläche, großzügig und lichtdurchflutet
- Ostseitige Terrasse mit integriertem, beheizbarem Pool und Außendusche
- Wellnessbereich mit Whirlpool, Fasssauna und Dusche
- Drei Etagen umfassende Scheune mit Werkstatt, Lagerflächen und Tiergehegen
- Pferdehaltung möglich: Offenstall mit Solarium, Reitplatz (30 x 15 m), Heulager
- Gepflegter Zustand durch umfassende Sanierung seit den 1990er-Jahren
- Zusätzliche Ausstattungsmerkmale: Holzofen, Landhausküche, Smart-Lichtsystem
- Grundstücksfläche ca. 14.767 m² mit Wildbach, Hochbeeten und Obstbäumen

- Hauseigene Wasserquelle und vollautomatische Reitplatzpflege
- Vollerschlossen mit Straßenzufahrt und elektrischer Toranlage

DAS HAUS:

Das historische Wohnhaus umfasst zwei Etagen mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 200 m². Die Raumaufteilung folgt einem durchdachten Konzept mit lichtdurchfluteten Wohn- und Schlafbereichen. Die Räume sind teilweise zentral begehbar, liebevoll gestaltet.

Das Herzstück bildet die voll ausgestattete Landhausküche mit Gasherd, Holzofen, Vorratskammer und Essbereich. Ein großzügiges Bad mit Regenwalddusche, zwei Waschbecken und stilvollen Holzelementen schafft ein besonderes Ambiente.

Ergänzt wird das Angebot durch eine rund 250 m² große, dreigeschossige Scheune mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten: Werkstatt, Lager, Holzschuppen sowie Tierbereiche (u. a. Katzegehege mit Außenzugang). Pferdefreunde profitieren von einem modernen Offenstall mit Solarium, Reitplatz und Fütterungssystem.

ZUSTAND UND AUSSTATTUNG:

Das Bauernhaus wurde ab den 1990er-Jahren umfassend kernsaniert und präsentiert sich in einem sehr gepflegten Zustand. Die Bauweise erfolgte in Vollholz auf massivem Fundament.

- Ausstattungsmerkmale im Überblick:
- Parkettböden im gesamten Wohnbereich
- Maßgefertigte Vollholzmöbel
- Pelletsheizung (neu), zusätzlich Holzofen in der Küche
- Einbauküche und stilvoll gestaltetes Bad inklusive

- Gäste-WC, Waschmaschinenanschluss, SAT-TV und WLAN
- Smartes Lichtsystem, Satelliteninternet und Mähroboter
- Whirlpool, Fassauna, Pool unterfahrbar mit Terrasse
- Hauseigene Wasserquelle

Ein Keller ist nicht vorhanden, die Nebenflächen werden großteils über die Scheune abgedeckt. KFZ-Stellplätze sind auf dem Grundstück vorhanden.

DIE LIEGENSCHAFT:

Die Liegenschaft umfasst ein ca. 14.767 m² großes Grundstück in idyllischer Alleinlage. Es handelt sich um vollerschlossenes Bauland mit Zufahrtsstraße und elektrischer Toranlage.

Das Grundstück bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten: Pferdekoppeln, Obstbäume, Hochbeete, Wildbach und eine eigene Quelle schaffen ein seltenes Naturidyll. Der Reitplatz sowie der große Scheunentrakt ergänzen das Ensemble perfekt.

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

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 <3.500m

Apotheke <5.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <5.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <3.500m

Sonstige

Bank <5.500m

Post <3.500m

Geldautomat <5.500m

Polizei <5.500m

Verkehr

Bus <1.000m

Bahnhof <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap