

# **Obstbau Unternehmen - landwirtschaftlicher Betrieb in der Wachau**



**Objektnummer: 1428**

**Eine Immobilie von KMW Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Land und Forstwirtschaft
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3512 Unterbergern
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Akad. Immobilienmanager Jürgen Heinzl**

KMW Immobilien GmbH  
Schwedengasse 1a  
3500 Krems

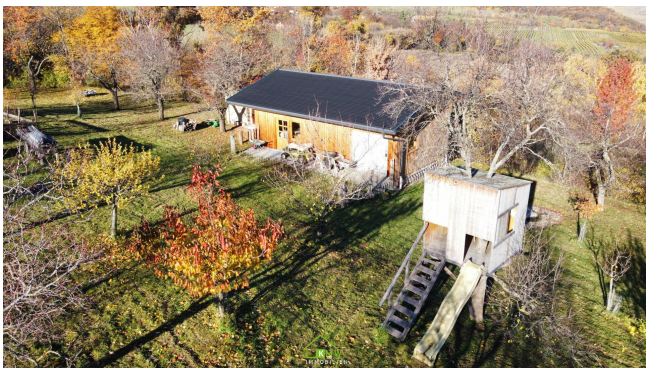
T +43273272120  
H +43 676 55 400 88  
F 02732 72120

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

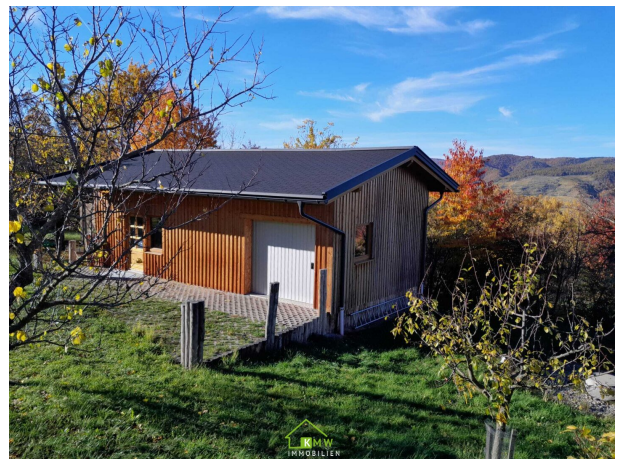
















## Objektbeschreibung

Auf rund 1,6 ha Eigengrund sowie zusätzlich ca. 1,8 ha Pachtgrund (tlw. mit langjährigem Kündigungsverzicht seitens des Verpächters) gedeihen eine Vielzahl an Ertrags- und seltenen Obstsorten.

Rund 2,3 ha als zusammenhängende Fläche, Pachtflächen in geringer Entfernung. Gut maschinenbefahrbar, bestens gepflegt, 1/3 Altbestand, 2/3 am Beginn der Ertragsphase.

Derzeit wird alles selbst vermarktet und verarbeitet: Frischverkauf, Marmelade, Gelee, Sirup, Likör, Edelbrand, Marillenholzprodukte.....

An Gebäuden besteht neben dem 1963 bewilligten Altbestand „Werkzeughütte mit Obstlagerkeller“ (sanziert), ein in den letzten Jahren errichteter Neubau „ Lager- und Geräteschuppen“ mit einer Fläche von 60 m<sup>2</sup> in Wohnhausqualität. Große Wasserzisterne, Vorbereitung für PV Anlage. Gebäude im Grünland, alles baugenehmigt, nicht für Wohnzwecke gewidmet!

Erweiterung in Richtung Gemüseanbau z.B. Market Gardening wäre gut möglich, Flächen für Folientunnel/Glashaus wurden bei der Bepflanzung berücksichtigt.

Gut eingeführter Betrieb mit Stammkundenstock:

- Ca. 200 Privatkunden
- Ca. 12 Wiederverkäufer
- Vereinzelt Gastronomie
- Handelsplattformen (bauernladen.at)
- Firmenkunden
- Bio und Demeter Zertifikat

- gemeinwohlgeprüft

Jahresumsatzprognose bei Vollertrag:

- Rund 15 Tonnen Marillen (Frischware, Marmelade, Edelbrand)
- Holleranlage für 3 bis 5 000 Liter Hollersirup (Gelee, Likör)
- Zusätzliche 130 div. Obstbäume für kreative Produkte

Prognostizierter Jahresumsatz ca. € 180.000,- bei Vollertrag (und passender Witterung)

Soft Skills:

- Baumschnittkurse
- Veredelungskurse
- Anlage eines Edelreisergartens empfehlenswert
- Beratende Unterstützung in der Startphase wenn gewünscht

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <2.000m

Apotheke <3.500m



Klinik <5.000m  
Krankenhaus <6.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <2.000m  
Kindergarten <1.500m  
Universität <3.500m  
Höhere Schule <5.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <3.500m  
Einkaufszentrum <7.500m

### **Sonstige**

Bank <3.500m  
Geldautomat <3.500m  
Post <3.500m  
Polizei <3.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <2.000m  
Autobahnanschluss <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap