

**Investieren Sie in dieses Bauernhaus**



**Objektnummer: 5420/7130**

**Eine Immobilie von Roderick Scherer**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8423 Rabenhof
<b>Baujahr:</b>	1990
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	240,00 m²
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 169,50 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 1,85
<b>Kaufpreis:</b>	249.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

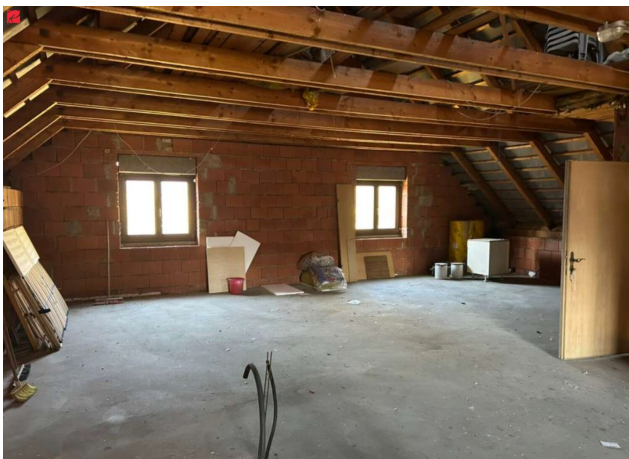


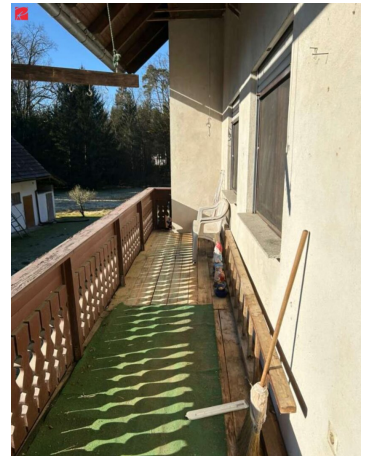
**Nina Antley**

Roderick Scherer Immobilien GmbH  
Sankt Veiter Straße 12  
8045 Graz

T +43 676 36 46 890  
H +43 676 36 46 890











# RODERICK SCHERER

I M M O B I L I E N

*Erfahrung schafft Vertrauen.*

**Graz – Wien – Linz – Salzburg – Klagenfurt**

Mit über einem Jahrzehnt Erfahrung helfen wir Menschen dabei, Immobilien sicher zu kaufen und zu verkaufen.

**Profitieren auch Sie von unserem Netzwerk:**



Vermittlung



Verwaltung



Management



Finanzierung



Bewertung



Ankauf



Investments



Apartments

[www.roderickscherer.com](http://www.roderickscherer.com) • [info@roderickscherer.com](mailto:info@roderickscherer.com) • 0316 226 628

## Objektbeschreibung

**Sie sind auf der Suche nach einem idyllischen Bauernhaus mit großzügigen Wirtschaftsflächen?**

**HIER sind Sie GOLDrichtig.**

Das **Haus** bietet Ihnen ca. **203,45 m<sup>2</sup>** Bruttogeschoßfläche im Erdgeschoß und ca. **146,90 m<sup>2</sup>** Bruttogeschoßfläche im Obergeschoß. Zusätzlich hierzu ist ein nicht ausgebautes Dachgeschoß vorhanden. Inklusive der **Wiesen und Wälder** beläuft sich das **Grundstück auf ca. 2.750 m<sup>2</sup>**. Der Wert der Liegenschaft wurde von einem **Sachverständigen** ermittelt. Das **Gutachten** kann bei näherem Interesse übermittelt werden.

- + **massive Bauweise:** Außenmauerwerk **30 cm Ziegel**
- + **Punktwidmung:** **1.290 m<sup>2</sup> sind lt. Gutachten Arrondierungsfläche**
- + **Satteldachstuhl aus Holz** mit Quergiebe; ca. 25° Neigung
- + Einbau der **Pelletsfeuerungsanlage** im Jahr **2023**
- + Wasserversorgung durch **Eigenbrunnen**, stets als Trinkwasser genutzt (kein Attest vorhanden)
- + **Pufferspeicher, Warmwasserbereitung und Windkessel für das Brunnenwasser** vorhanden
- + Anschluss an den **öffentlichen Schmutzwasserkanal**. Die bestehende Sammelgrube wurde stillgelegt
- + **Stromversorgung** durch das zuständige EVU
- + restliches Grundstück im **Freiland**
- + zwei Bäder mit **Waschtisch, Eckbadewanne oder Dusche**
- + **geräumige**, aber in die Jahre gekommene **Küche mit Essbereich**
- + Holzfenster mit **Isolierverglasung**, zum Teil **Rollos** und Sohlbänken aus **Naturstein**
- + nicht ausgebauter **Dachraum von 138,76 m<sup>2</sup> (brutto)**

**+ sanierungsbedürftiges Wirtschaftsgebäude: 305,55 m² Bruttogeschoßfläche**

**Raumaufteilung:** Im Erdgeschoß befindet sich ein Vorraum, der Heizraum, **eine von zwei Küchen** im Haus, ein **Abstellraum**, ein **Bad mit Dusche und Waschtisch**, sowie ein WC. Die **Doppelgarage**, ein Holzlager und ein **Pelletslager**, sowie eine **weitere Garage** sind ebenfalls ebenerdig begehbar. Im Obergeschoß befinden sich eine **Diele**, ein **Bad mit Eckbadewanne und Waschtisch**, WC separat, **drei getrennt begehbbare Zimmer**, ein **Abstellraum** und die **zweite geräumige Küche** mit Essbereich. Der **großzügige und sonnige Balkon** ist über den Vorraum begehbar. Zum Haus gehört ein **Wirtschaftsgebäude** (teilweise in **Ziegelmassiv**, teilweise **Holzriegelwandbauweise**), ein **Holzschuppen**, sowie eine Scheune mit **Stallungen für Kleintiere**. Ein **alter Traktor** ist im Haus vorhanden und kann auf Wunsch abgelöst werden.

**Sie möchten Sich selbst von dem Potenzial dieses Projekts überzeugen?** Vereinbaren Sie am besten noch heute Ihren **persönlichen** Beratungstermin vor Ort unter +43 676 36 46 890. Ich freue mich auf Ihren Anruf, Nina Antley, Roderick Scherer Immobilien GmbH.

**Sie möchten diese Immobilie finanzieren?** Gerne zeigen wir Ihnen in einem kostenlosen und unverbindlichen Beratungsgespräch (vor Ort oder online) die aktuellen Möglichkeiten am heimischen Kreditmarkt auf. Unsere Finanzierungsexperten vergleichen für Sie eine Vielzahl von Banken und Bausparkassen, um für Sie die besten Konditionen zu erreichen (Laufzeit, Rate, Eigenmittel). Optimal zugeschnitten auf Ihre Bedürfnisse. **Sprechen Sie uns gerne an.**

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://roderick-scherer-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://roderick-scherer-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <2.000m  
Apotheke <4.000m  
Krankenhaus <7.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <2.000m  
Kindergarten <2.000m  
Höhere Schule <9.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <4.000m

Bäckerei <3.500m

Einkaufszentrum <8.000m

**Sonstige**

Bank <4.000m

Geldautomat <4.000m

Post <3.500m

Polizei <3.500m

**Verkehr**

Bus <1.000m

Autobahnanschluss <2.500m

Bahnhof <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap