

## **Landwirtschaftliches Anwesen mit Entwicklungspotenzial – 4,3 ha nahe Voitsberg**



**Objektnummer: 2082/42**

**Eine Immobilie von Neukam-IMMOFIN**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Land und Forstwirtschaft
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8570 Voitsberg
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenovierungsbed
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	160,00 m²
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Kaufpreis:</b>	449.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Wolfgang Neukam**

Neukam-IMMOFIN  
Weinholdstraße 20a  
8010 Graz

T +43 699 14304105

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



























## Objektbeschreibung

### Landwirtschaftliches Anwesen mit Entwicklungspotenzial – 4,3 ha nahe Voitsberg

Dieses landwirtschaftliche Anwesen befindet sich in **Lobming**, einem ruhigen Vorort von **Voitsberg**, in attraktiver Lage der **Lipizzanerheimat**. Die gute Erreichbarkeit – rund 25–30 Minuten von Graz-West und nur wenige Minuten vom Zentrum Voitsberg – macht den Standort auch aus wirtschaftlicher Sicht besonders interessant.

Die Liegenschaft umfasst eine **Gesamtfläche von 43.203 m<sup>2</sup>** und bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten für **landwirtschaftliche Betriebe, Tierhaltung, Lager- und Wirtschaftsflächen** sowie für strukturelle Weiterentwicklung.

#### Bestandsobjekte

- Wohnhaus mit ca. 162 m<sup>2</sup> bebauter Fläche, letzte Sanierung 2005, renovierungsbedürftig
- Wirtschaftsgebäude mit ca. 252 m<sup>2</sup> bebauter Fläche
- Zwei Stall- bzw. Nutzgebäude mit gesamt ca. 140 m<sup>2</sup>
- Großzügige Hof- und Freiflächen mit effizienter Erschließung

Das Wohngebäude verfügt über einen **Gewölbekeller (teilweise Erdkeller)** sowie einen **ausbaufähigen Dachboden**, wodurch zusätzliche Wohn- oder Betriebsflächen realisierbar sind. Die Beheizung erfolgt aktuell über eine Etagenheizung.

Die Infrastruktur ist vollständig gegeben: **Strom, Wasser, eigener Brunnen** sowie ein **neu hergestellter Kanalanschluss** gewährleisten eine solide technische Basis für den laufenden Betrieb oder zukünftige Investitionen.

Die klare Flächenstruktur und die großzügige Grundstücksgröße ermöglichen eine **effiziente Bewirtschaftung**, Umnutzung oder betriebliche Erweiterung. Eine **öffentliche Verkehrsanbindung** ist vorhanden, die Bezirkshauptstadt Voitsberg sowie der Wirtschaftsraum Graz sind in kurzer Fahrzeit erreichbar.

#### Investment-Mehrwert

- Großzügige, zusammenhängende Grundstücksfläche



- Bestehende Bebauung mit Erweiterungs- und Anpassungspotenzial
- Solide Infrastruktur (Brunnen, Kanal neu)
- Attraktive Lage zwischen Stadtanbindung und ländlicher Ruhe

## **Fazit**

Ein vielseitig nutzbares landwirtschaftliches Anwesen mit Substanz und Perspektive – geeignet für Investoren, landwirtschaftliche Betriebe oder Käufer mit langfristigem Entwicklungskonzept.

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.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <2.000m  
Apotheke <2.000m  
Klinik <5.500m  
Krankenhaus <3.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <2.500m  
Kindergarten <3.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.000m  
Bäckerei <3.000m  
Einkaufszentrum <2.500m

### **Sonstige**

Bank <2.500m  
Geldautomat <2.500m



Post <2.500m  
Polizei <3.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <2.000m  
Autobahnanschluss <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap