

**Bauernhof mit vollmöblerter 4 Zimmer Wohnung  
eingebettet in die Thermenregion zwischen der Therme  
Stegersbach und Bad Waltersdorf, ideal für  
Selbstversorger**



**Objektnummer: 7939/2300162710**

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Land und Forstwirtschaft - Bauernhof
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8292 Unterlimbach
<b>Baujahr:</b>	1995
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Wohnfläche:</b>	110,00 m <sup>2</sup>
<b>Lagerfläche:</b>	100,00 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Garten:</b>	200,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtmiete</b>	2.600,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	2.600,00 €
<b>Kaltmiete</b>	2.600,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



**Edith Schwartz**

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH  
Steinabrücklerstraße 44  
2752 Wöllersdorf









*Wir verkaufen / vermieten  
gerne auch Ihre Immobilie!*

**Kompetente Vermittlung in Ihrer Region!**

**Gutschein** für eine gratis Marktwerteinschätzung  
im Wert von **€ 360,-**

**Gutschein** für einen gratis 360° Rundgang im Wert von **€ 480,-**

Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.



Unser Partner für Schwimmbäder / Saunen / Outdoorküchen: [www.pool-oase.at](http://www.pool-oase.at)

## Objektbeschreibung

Der Wohnbereich dieses Bauernhofes befindet sich im ersten Stock mit einer großzügigen Wohnfläche von 110 m<sup>2</sup>. Vom zentralen Vorraum gelangen sie in die Küche mit Essbereich und daneben ins helle Wohnzimmer mit Ausgang auf den ca. 11m<sup>2</sup> großen Balkon. Weiters stehen Ihnen 2 geräumige Schlafzimmer, ein kleines Badezimmer mit Dusche, ein WC und ein Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss zur Verfügung. Hier haben Sie nicht nur einen Ort zum Wohnen, sondern auch einen Rückzugsort für die ganze Familie. Genießen Sie die Ruhe und den Frieden der Natur, während Sie gleichzeitig die Annehmlichkeiten eines modernen Lebensstils nutzen können.

Im Erdgeschoss befindet sich die Garage, der Heizraum mit Öl-Heizung und ein zusätzliches WC.

Gleich neben dem Eingang ins Wohnhaus befinden sich die Stallungen, welche sich hervorragend für Kleintierhaltung eignen.

Ein weiteres Highlight dieser Immobilie ist der großzügige Garten, der Ihnen die Möglichkeit bietet, Ihr eigenes Obst und Gemüse zu züchten, oder Ihren Tieren genügend Auslauf zu geben. Ob Schafe, Ziegen, Alpakas, Pferde oder Hühner, hier ist genügend Platz.

Das Anwesen wird langfristig, auf Wunsch auch unbefristet, vermietet - der Mietpreis beträgt monatlich 2600€.

### ZUSATZANGEBOT:

Bei Bedarf steht anschließend ein leerstehendes Gebäude mit ca. 180 m<sup>2</sup> (ehemaliges Gasthaus) zur Verfügung, welches sich durch geringe Adaptierungen/Umbauten zu einem Ab Hof Verkauf, einer Gaststätte, Buschenschank oder auch zu Wohnungen gestalten lässt. Auch ist es hervorragend geeignet als Lagerflächen, für Handwerker/Bastler oder als Atelier, für Ausstellungen und vieles mehr.

Der Mietpreis für das Gasthaus wird bei der Besichtigung besprochen.

Erleben Sie die Steiermark in ihrer schönsten Form und machen Sie diesen Bauernhof zu Ihrem neuen Zuhause.

Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin! Ihr neues Leben in der Natur wartet auf Sie!

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.

**Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!**  
**Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.**  
**Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.**

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <2.000m

Apotheke <5.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <3.000m

Kindergarten <4.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <3.000m

Bäckerei <4.500m

Einkaufszentrum <7.500m

#### **Sonstige**

Bank <3.000m

Geldautomat <3.000m

Post <4.500m

Polizei <4.500m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <4.500m

Autobahnanschluss <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap