Lage, Lage, Lage... Die Kriterien für eine werthaltige Immobilie!



Objektnummer: 7255

Eine Immobilie von Spiegelfeld

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Land und Forstwirtschaft - Bauernhof
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2651 Reichenau an der Rax
Wohnfläche:	220,00 m²
Nutzfläche:	270,00 m²
Kaufpreis:	970.000,00 €

Provisionsangabe:

34.920,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



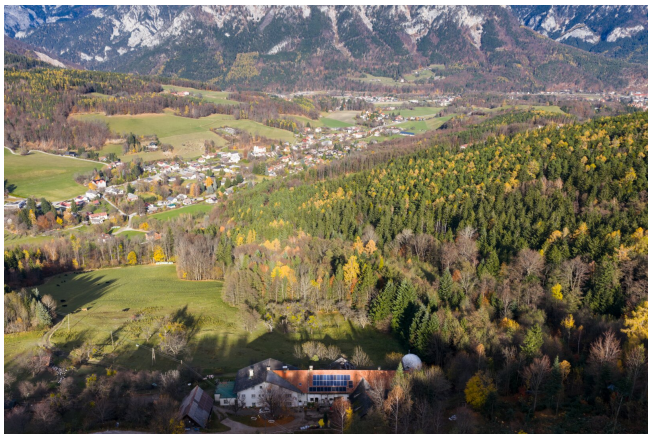
Dipl.-Kfm. Fridolin Angerer

Spiegelfeld Immobilien GmbH
Stubenring 20
1010 Wien

T +43 1 5132313-42

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



















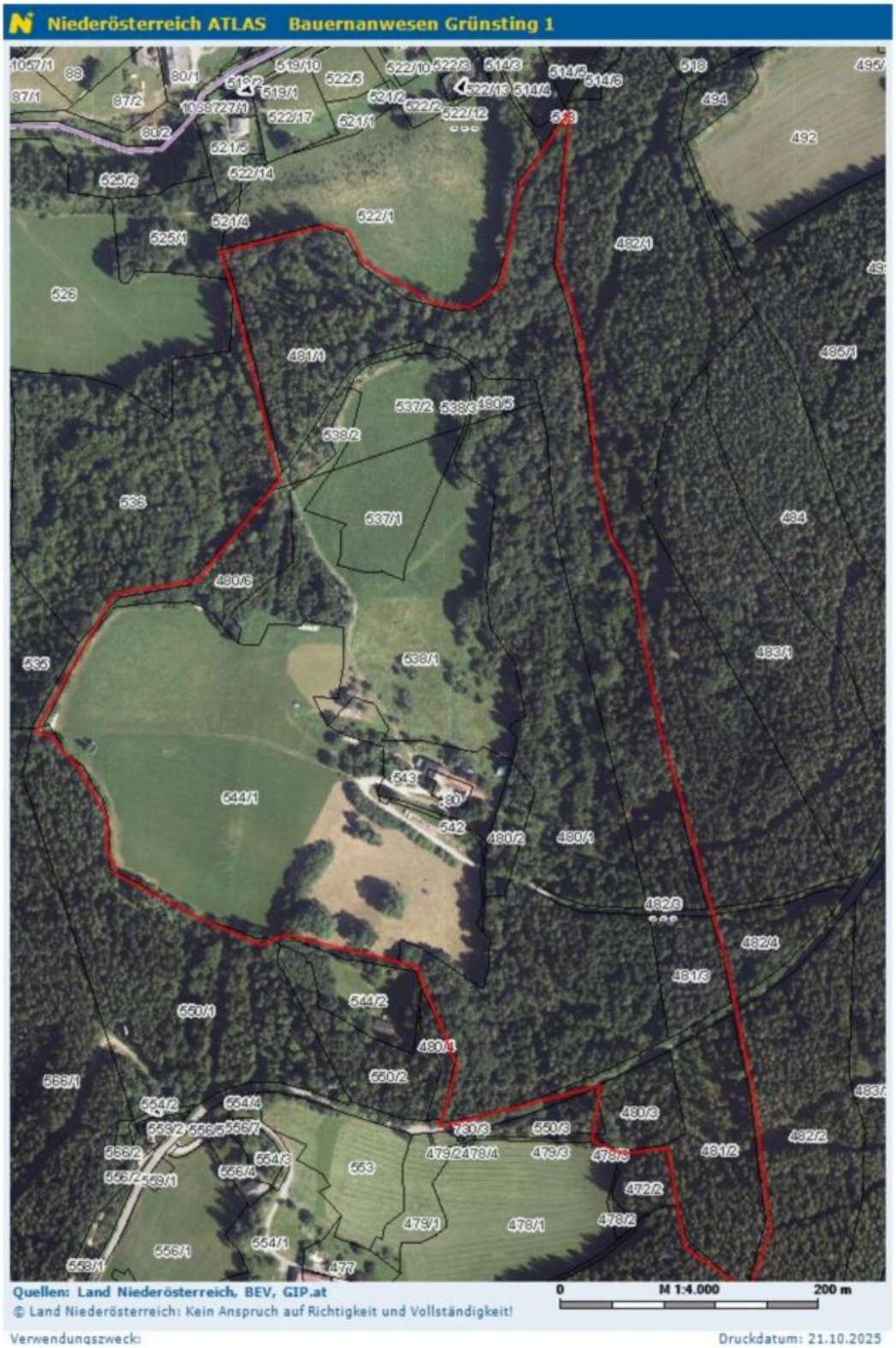


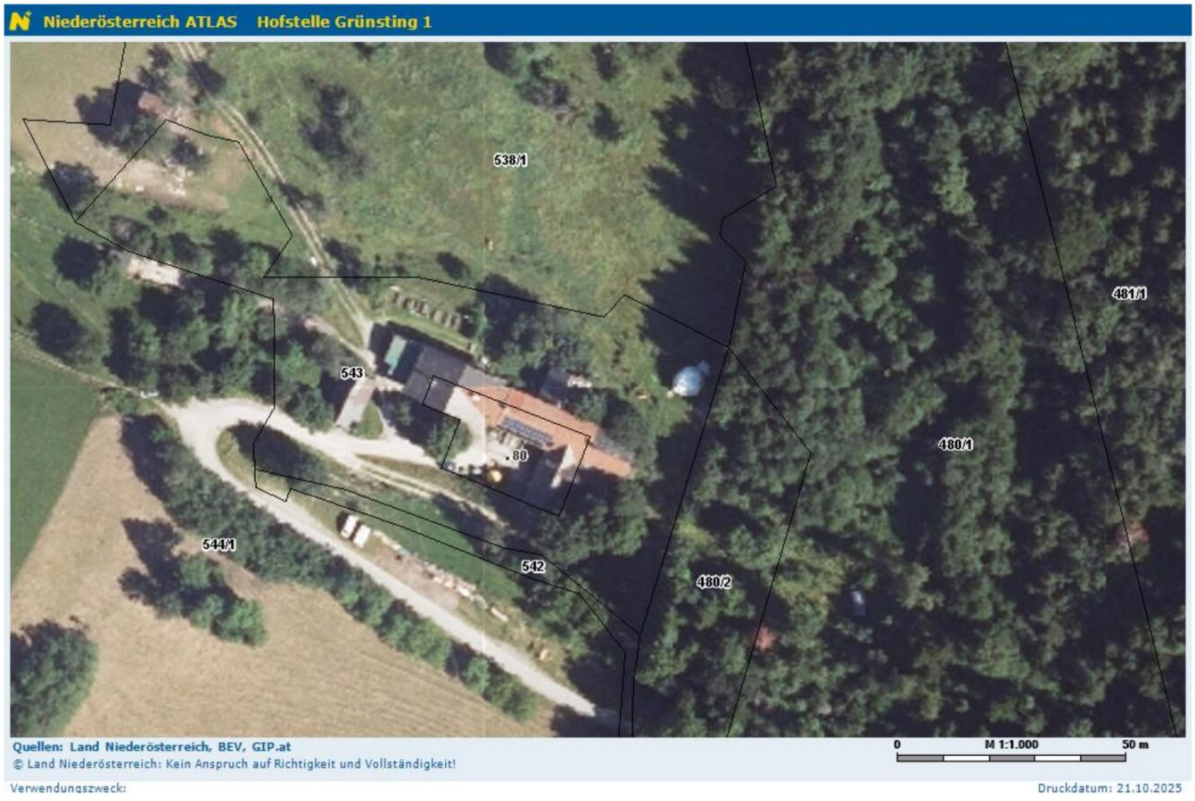


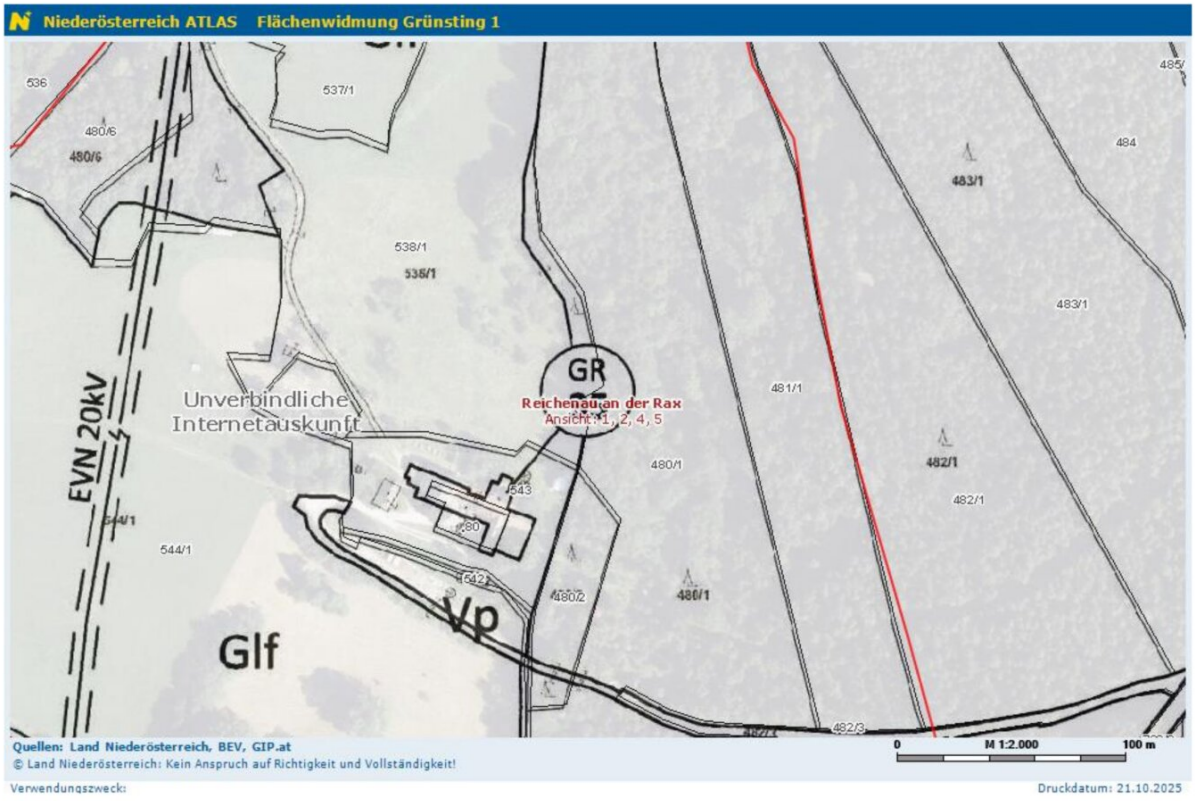


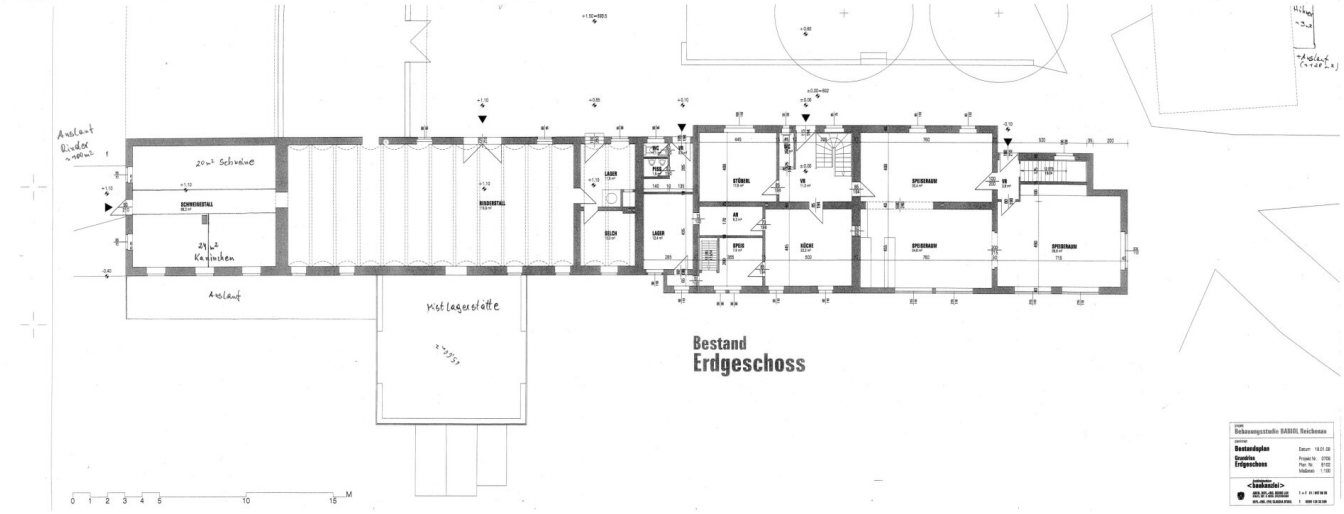


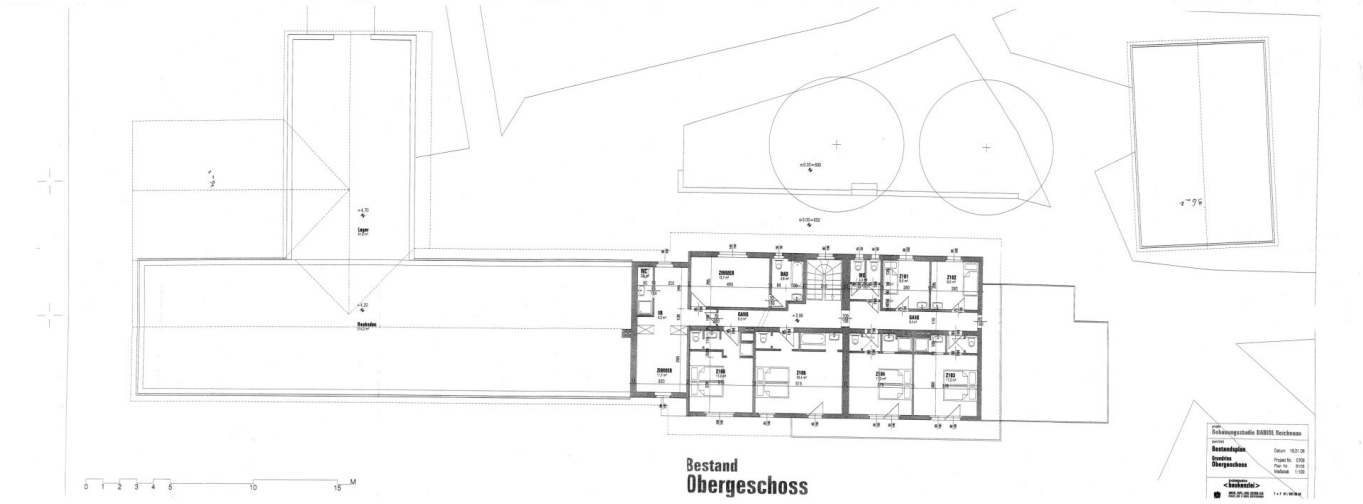



Niederösterreich ATLAS Bauernanwesen Grünsting 1
Quellen: Land Niederösterreich, BEV, GIP.at
© Land Niederösterreich: Kein Anspruch auf Richtigkeit und Vollständigkeit!
0
M 1:4.000
200 m
Verwendungszweck:
Druckdatum: 21.10.2025


Niederösterreich ATLAS Hofstelle Grünsting 1
538/1
481/1
543
.80
480/1
544/1
542
480/2
Quellen: Land Niederösterreich, BEV, GIP.at
© Land Niederösterreich: Kein Anspruch auf Richtigkeit und Vollständigkeit!
0
M 1:1.000
50 m
Verwendungszweck:
Druckdatum: 21.10.2025


Niederösterreich ATLAS Flächenwidmung Grünsting 1
536
537/1
480/6
480/6
538/1
538/1
485/
484
483/1
483/1
481/1
480/1
482/1
482/1
482/3
EVN 20kV
Unverbindliche Internetauskunft
GR
Reichenau an der Rax
Ansicht: 1, 2, 4, 5
544/1
544/1
543
480
542
480/2
480/1
Vp
Glf
Quellen: Land Niederösterreich, BEV, GIP.at
© Land Niederösterreich: Kein Anspruch auf Richtigkeit und Vollständigkeit!
0
M 1:2.000
100 m
Verwendungszweck:
Druckdatum: 21.10.2025


Auslauf
Rinder
20m² Schweine
SCHWEINESTALL
24 m²
Kaninchen
RINDERSTALL
LAGER
FEED
SILO
LAGER
STÜBERL
VR
AR
SPEIS
KÜCHE
SPEISRAUM
SPEISRAUM
SPEISRAUM
Auslauf
Mistlagerstätte
0 1 2 3 4 5 10 15 M
Bestand
Erdgeschoss
Bestandsplan
Grundriss
Erdgeschoss


Bestand
Obergeschoss

Objektbeschreibung

Das an einem der schönsten Plätze oberhalb Reichenaus gelegene Bauernanwesen war ehemals das für seine schöne Aussichtslage bekannte Alpengasthaus Hecher. Seit dem Jahr 2007 wird das landwirtschaftliche Anwesen als Bildungs-und Seminarhaus geführt. In den Sommermonaten werden am Hof selbst produzierte Speisen und Getränke im Mostheurigen beim Bauernhaus angeboten. Der zum Bauernhof gehörende Grundbesitz im Gesamtausmaß von 22 ha wird seither biologisch geführt und genutzt. Die rund 8,5 ha großen Weiden und landwirtschaftlichen Flächen dienten zur Aufzucht von Tieren, die am Hof verarbeitet und zum Verkauf angeboten wurden. Grünsting ist ein kleiner Weiler oberhalb Reichenaus. Von der öffentlichen Straße führt eine knapp 500 m lange Privatstraße zu den Wohn- und Wirtschaftsgebäude. Die Häuser liegen inmitten des eigenen Grundbesitzes auf einer 8 ha großen Lichtung, umgeben und geschützt von Wald. Der amtliche Flächenwidmungsplan der Gemeinde Reichenau weist die mit der Adresse Grünsting 1 bezeichneten Gebäude als „erhaltenswerte Gebäude im Grünland“ aus.

Die Gebäude sind in erster Linie für eine wirtschaftliche Nutzung als Gasthaus und Bauernhof ausgelegt, abgenutzt und sanierungsbedürftig. Für eine zeitgemäße Wohnnutzung müssen umfassende Baumaßnahmen, eventuell auch ein Neubau einkalkuliert werden!

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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <3.000m
Apotheke <3.500m
Klinik <10.000m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen
Schule <2.500m
Kindergarten <5.500m

Nahversorgung
Supermarkt <3.500m

Bäckerei <3.500m

Sonstige
Bank <3.000m
Geldautomat <3.000m
Post <3.000m
Polizei <3.500m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <3.000m
Autobahnanschluss <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.