Exklusives Landanwesen mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten – Wohnen, Arbeiten & Tierhaltung in absoluter Ruhelage



Objektnummer: 7834/390

Eine Immobilie von LP Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Bauernhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4201 Gramastetten
Zustand:	Modernisiert
Möbliert:	Teil
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	240,00 m²
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	5
Heizwärmebedarf:	134,80 kWh / m² * a
Kaufpreis:	790.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Niklas Buchrucker, BSc

BL Immobroker GmbH
Blütenstraße 11
4040 Linz

T +43 664 88 90 88 83
H +43 664 88 90 88 83














HARLEY-DAVIDSON
IMMOBROKER


IMMOBROKER


IMMOBROKER


IMMOBROKER


IMMOBROKER


IMMOBROKER



















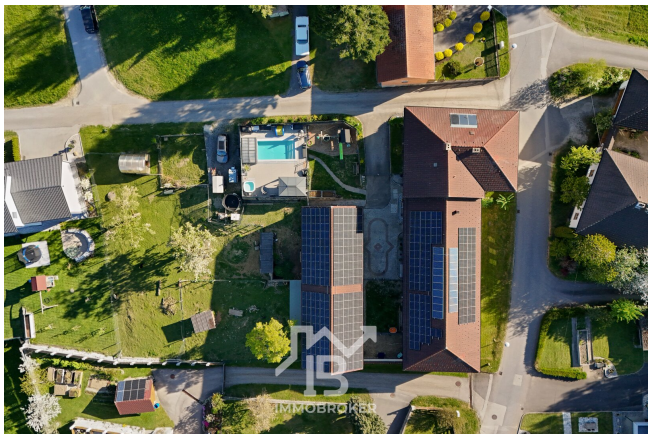




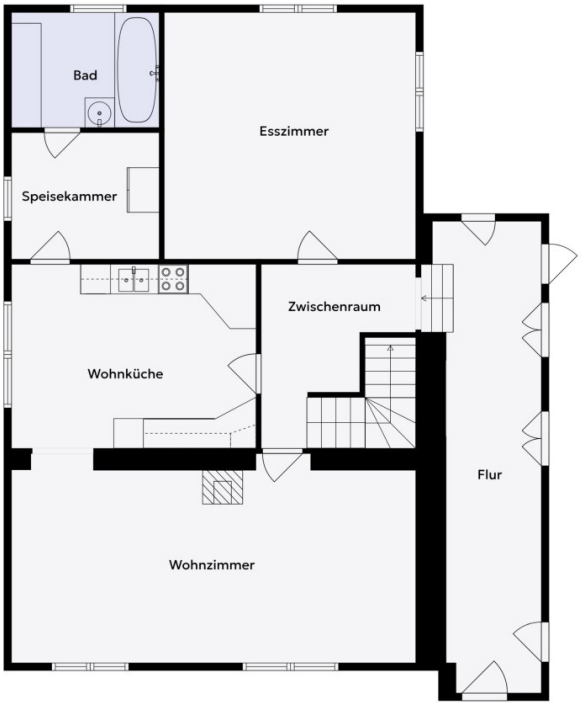








Lassersdorf 2
4201 Gramastetten



Die dargestellten Pläne sind nicht maßstabsgetreu. Abweichungen in Flächenangaben oder Raumaufteilungen sind möglich.

IMMOBROKER

Erdgeschoss

Flur	20 m²
Zwischenraum	11 m²
Wohnzimmer	35 m²
Wohnküche	18 m²
Speisekammer	8 m²
Bad	7 m²
Esszimmer	23 m²
	124 m²

Lassersdorf 2
4201 Gramastetten



Die dargestellten Pläne sind nicht maßstabsgetreu. Abweichungen in Flächenangaben oder Raumaufteilungen sind möglich.

IMMOBROKER

1.Obergeschoss

Flur	11 m²
Zimmer 1	19 m²
Zimmer 2	21 m²
Zimmer 3	17 m²
Zimmer 4	17 m²
Zimmer 5	17 m²
Badezimmer	20 m²
	122 m²

Objektbeschreibung

Dieses außergewöhnliche Anwesen in Lassersdorf vereint großzügiges Wohnen, moderne Ausstattung und eine beeindruckende Vielfalt an Nutzungsmöglichkeiten auf rund 2.232 m² Grundstücksfläche.

Mit einer Wohnfläche von ca. 240 m², zahlreichen Nebengeäuden, sechs Garagen, großzügigen Lager- und Hobbyflächen sowie weitläufigen Außenbereichen bietet diese Immobilie ideale Voraussetzungen für Familien, Selbstständige, Tierliebhaber oder Menschen, die Wohnen und Arbeiten perfekt kombinieren möchten.

Bereits beim Betreten des Innenhofs wird klar, dass es sich hier um ein ganz besonderes Objekt handelt. Die Kombination aus modernisiertem Wohnhaus, großzügigen Wirtschaftsflächen und liebevoll gestalteten Außenanlagen schafft eine einzigartige Atmosphäre mit enormem Potenzial. Besonders hervorzuheben ist die Möglichkeit der Pferdehaltung, wodurch das Anwesen auch für Tierliebhaber oder Hobbylandwirte äußerst attraktiv ist. Die vorhandenen Stall- und Nutzflächen eröffnen vielseitige Perspektiven – von privater Tierhaltung bis hin zu individuellen Freizeit- oder Gewerbenutzungen.

Das Wohnhaus präsentiert sich in modernisiertem Zustand und überzeugt mit großzügigen, hellen Räumen und einem angenehmen Wohngefühl. Hochwertige Böden aus Dielen, Parkett und Fliesen sorgen gemeinsam mit der Wohnküche für ein stilvolles und gemütliches Ambiente. Große Fensterflächen schaffen lichtdurchflutete Räume und bieten traumhafte Ausblicke ins Grüne sowie auf die umliegende Landschaft.

Ein absolutes Highlight ist die beeindruckende, moderne Terrasse mit rund 100 m² Fläche. Hier genießen Sie entspannte Stunden mit Familie und Freunden oder laue Sommerabende in absoluter Privatsphäre. Der großzügige Poolbereich verwandelt das Anwesen in eine private Wohlfühloase und bietet Urlaubsfeeling direkt vor der eigenen Haustüre.

Auch technisch überzeugt die Immobilie auf ganzer Linie. Die vorhandene Photovoltaikanlage sorgt für zukunftsorientiertes und energieeffizientes Wohnen, während die Pelletheizung Nachhaltigkeit und niedrige Betriebskosten vereint.

Zusätzlichen Mehrwert bieten die zahlreichen Nebenräume und Ausstattungsdetails:

Ein großzügiger Hobbyraum schafft Platz für Feiern, Fitness, Freizeit oder individuelle Projekte. Die vorhandene Räucherkammer unterstreicht den besonderen Charakter des Anwesens und eröffnet vielfältige Möglichkeiten für Selbstversorger oder Liebhaber traditioneller Verarbeitung. Ergänzt wird das Angebot durch umfangreiche Lager- und Werkstattflächen.

Besonders hervorzuheben sind außerdem die insgesamt sechs Garagen sowie zahlreiche zusätzliche Stellplätze, die reichlich Platz für Fahrzeuge, Oldtimer, Anhänger, Maschinen oder Freizeitgeräte bieten.

Nur wenige Minuten zu Fuß entfernt gäbe es auch die Möglichkeit zusätzlich Pferdekoppeln anzumieten.

Die Lage überzeugt durch absolute Ruhelage und naturnahe Umgebung bei gleichzeitig guter Erreichbarkeit der Infrastruktur. Das Anwesen eignet sich perfekt für alle, die großzügiges Wohnen im Grünen mit maximaler Freiheit und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten verbinden möchten.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <4.000m
Apotheke <6.000m

Kinder & Schulen
Schule <2.500m
Kindergarten <4.500m

Nahversorgung
Supermarkt <4.500m
Bäckerei <5.000m

Sonstige
Bank <4.000m
Geldautomat <4.000m
Post <5.000m
Polizei <9.000m

Verkehr
Bus <1.500m
Bahnhof <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap