

**Sanierungsbedürftiges altes Bauernhaus mit "guter"  
Bebauungsdichte im Zentrum von Voralpe**



**Objektnummer: 5324/3260**

**Eine Immobilie von Haberkorn Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8250 Voralpe
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustand:</b>	Sanierungsbedürftig
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	90,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	250,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	18,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	500,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	100.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	100,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Natascha Haberkorn**

Haberkorn Immobilien  
Wassergasse 20/2  
2500 Baden



A modern living room interior featuring a grey sofa, a coffee table, and a fireplace. The room has large windows and a wooden floor.

HABERKORN  
IMMOBILIEN

Haberkorn Immobilien  
**Der neue Maßstab am Immobilienmarkt!**

[www.haberkorn-immobilien.at](http://www.haberkorn-immobilien.at)

f i in





HABERKORN IMMOBILIEN

### Haberkorn Immobilien – Ihr kompetenter Partner!

Sie wollen Ihre Liegenschaft verkaufen oder vermieten?  
Das ist unser Job - wir machen das für Sie!

Unsere MitarbeiterInnen übernehmen die Bewertung des Objektes, machen ansprechende, aussagekräftige Fotos (auch mit der Drohne), bewerben Ihre Immobilie bestmöglich, übernehmen alle Anfragen und Besichtigungstermine und unterstützen Sie bis zur Vertragsunterfertigung!

2500 Baden, Wassergasse 20/2, Tel: +43 664 137 97 00  
office@haberkorn-immobilien.at, www.haberkorn-immobilien.at











## Objektbeschreibung

**Sanierungsbedürftiger Hof (errichtet um ca. 1900) in herrlicher Umgebung.**

Im **Kraftort Voralpe** bieten wir ein **Einfamilienhaus / einen ehemaligen Hof mit Nebengebäuden** auf insgesamt ca. **1700 m<sup>2</sup> Grund (Bauland)**, entlang der „steirischen Blumenstraße“ in der Oststeiermark gelegen, an. Die Liegenschaft befindet sich **im Ortsverbund (im Allgemeinen Wohngebiet) in erhöhter Lage** und besteht aus **2 Wohneinheiten, einem Keller sowie angrenzenden Nebengebäuden.**

Die **Grundmauern** des Objektes **wurden in den Jahren um 1900 oder früher** errichtet, später wurde dann zugebaut und instandgehalten. Nach nunmehr über einem Jahrhundert wartet das charmante **Gebäude** auf neue Besitzer, die es nach einer **grundlegenden Sanierung** wieder in neuem Glanz erstrahlen lassen.

Wer bereit ist, das Gebäude mittels Zeit, Geld und Energie wieder zu beleben, für den hält das Haus mit **ca. 90 m<sup>2</sup> Wohnfläche** nicht nur **großzügig Platz** zum Wohnen bereit:

Fürs Erste stehen hier **4 Zimmer, Küche, Vorraum, Abstellraum und ein WC** zur Verfügung. Der dazugehörige **Stall** kann ebenfalls ausgebaut und so **noch mehr Platz** und damit **zusätzliche Wohnqualität** geschaffen werden.

**Beheizt** wurde das Haus bislang mittels **Einzelöfen** - hier gilt es nun eine effiziente Lösung zu finden.

Ein kleiner **Erdkeller**, die Möglichkeit für **eine Garage** sowie diverse Räumlichkeiten, die früher als **Stall, Tenne** oder **Holzlager** genutzt wurden, bieten **zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten** und machen die Liegenschaft komplett!

**Herzstück** des Objektes ist der zu jeder Jahreszeit besonders **idyllische Innenhof.**

Rund um das Gebäude erstreckt sich der **Garten**, der **ausreichend Fläche** für Hochbeete oder einen Pool bereithält. Hier finden Sie auch eine **Wasserquelle** vor.

Insgesamt eignet sich das **Objekt hervorragend** für **ein bis zwei Familien**, aber auch für alle, die sich beispielsweise als **Selbstversorger** versuchen wollen! – Kurz: **Haus und Hof und viele Möglichkeiten.**

**Machen Sie sich selbst ein Bild!**

- Ruhelage im Ortsverbund

- Wohnfläche ca. 90 m<sup>2</sup>
- 2 Wohneinheiten
- Keller
- Nebengebäude

## Lage

**Vorau** mit ist eine Marktgemeinde in der Steiermark im Gerichtsbezirk Fürstenfeld und im politischen **Bezirk Hartberg-Fürstenfeld** mit **4650 Einwohnern**. Bekannt ist Vorau durch das **Augustiner-Chorherrenstift** mit seiner für seine alten Handschriften berühmten Bibliothek.

**Vorau** liegt im Oststeirischen Hügelland in einer Höhenlage zwischen 470 und 1248 Meter (Pongratzer Kogel). Die Grenze im Norden und Nordosten bildet die Lafnitz. Entwässert wird das Gemeindegebiet durch den Voraubach und seine Nebenbäche.

Die Gemeinde hat eine Fläche von 80,84 Quadratkilometer. Davon sind je 46 Prozent landwirtschaftliche Nutzfläche und Wald. Diverse **Sehenswürdigkeiten** wie

- Augustinerchorherrnstift
- Katholische Marktkirche Vorau hl. Ägydius, Filialkirche, bis 1783 Pfarrkirche
- Neben den fünf Kirchen, die es in Vorau gibt, ist das Freilichtmuseum „Museumsdorf Vorau“ eine weitere touristische Attraktion.
- Weltweit Einzigartig ist auch die Anzahl an Lochsteinen mit dokumentierten 553 Stück im Bereich Vorau.

und als großer Arbeitgeber, aber auch für die medizinische Versorgung ist das Marienkrankenhaus Vorau für die Region von Bedeutung.

## Sonstiges

Die Liegenschaft kann nach Treuhandabwicklung sofort übernommen werden.

## Rechtliche Info

Als Immobilienmakler sind wir einerseits Ihnen als Interessent, als auch dem Abgeber als Verkäufer bzw. Vermieter verpflichtet. Wir sind einerseits gegenüber dem Abgeber, als auch gegenüber Behörden verpflichtet bei Ungereimtheiten Auskunft geben zu können, an welche Personen Immobilien angeboten wurden.

Auch die europäischen [Verbraucherrechte](#) wurden vereinheitlicht, somit wird seit 13. Juni 2014 ebenso mit Ihnen als Interessent ein schriftlicher Maklervertrag abgeschlossen (früher geschah dies mündlich & es entfällt das Ausfüllen von "Besichtigungsscheinen"). Der Verband der Österreichischen Immobilienwirtschaft hat hierzu ebenso eine detaillierte [Informationsseite](#)

Wir benötigen daher, um Ihnen detaillierte Unterlagen zukommen zu lassen, Ihren **Namen** und Ihre **Wohnadresse** (Straße, Hausnummer - wenn vorhanden: Stiege & Tür - PLZ und Ort).

Der Makler steht mit dem zu vermittelnden Dritten in einem familiären oder wirtschaftlichen Naheverhältnis.

Haben Sie eine Immobilie zu verkaufen oder zu vermieten?

Wir freuen uns, diese unseren vorgemerkten Kundinnen und Kunden präsentieren zu dürfen bzw. Sie bei der Vermarktung Ihrer Liegenschaft zu unterstützen!

Bitte kontaktieren Sie uns gerne unter: [+43 664 137 97 00](tel:+436641379700) oder [office@haberkorn-immobilien.at](mailto:office@haberkorn-immobilien.at) für eine kostenfreie und umfassende Erstberatung!

Besuchen Sie uns auch gerne auf der Website von [Haberkorn Immobilien GmbH](#)

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 <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

Apotheke <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <6.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <4.500m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap