

## **Bauernhof - Großes Anwesen mit schöner Ackerfläche, Wald und Wiese in sonniger Ruhelage**



**Objektnummer: 961/36097**

**Eine Immobilie von s REAL Steiermark**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8505 Sankt Nikolai im Sausal
<b>Wohnfläche:</b>	139,23 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	179,13 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	39,90 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	F 226,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	G 4,23
<b>Kaufpreis:</b>	450.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Manuela Roiderer

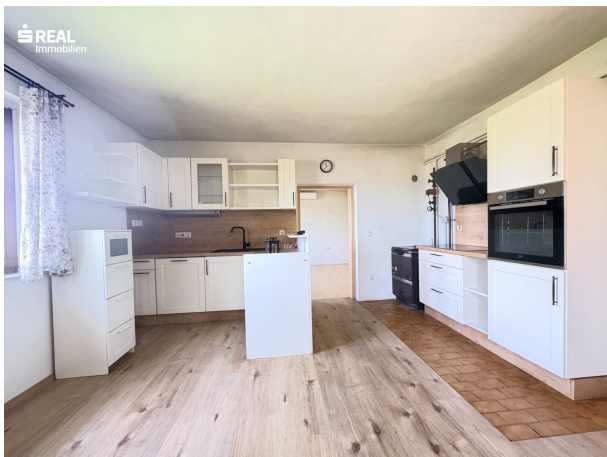
s REAL - Leibnitz  
Hauptplatz 22  
8430 Leibnitz

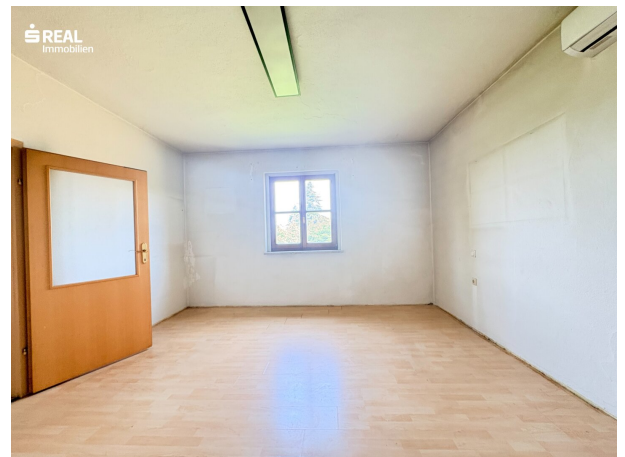
T +43 5 0100 - 26417  
H +43 664 8184143

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

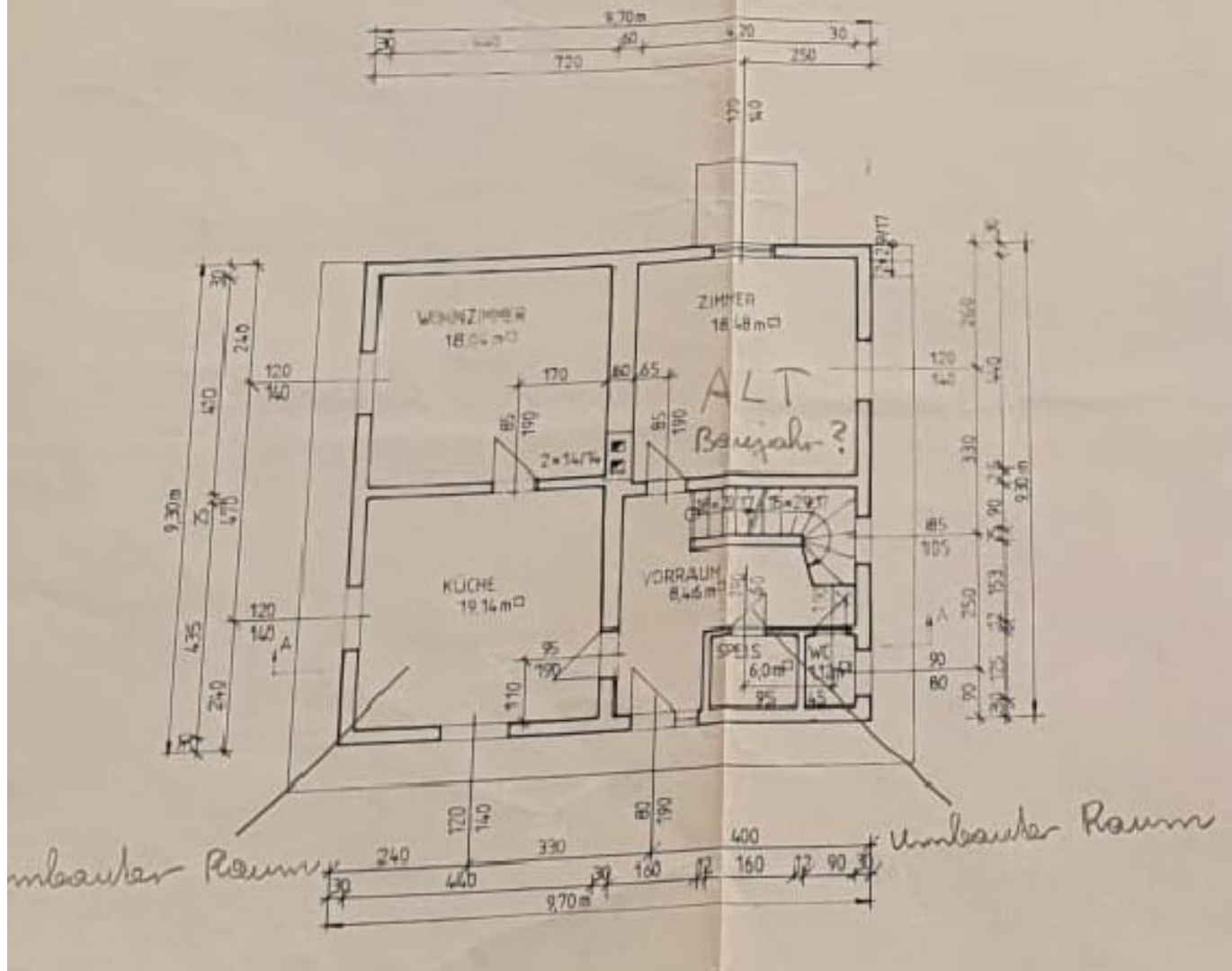








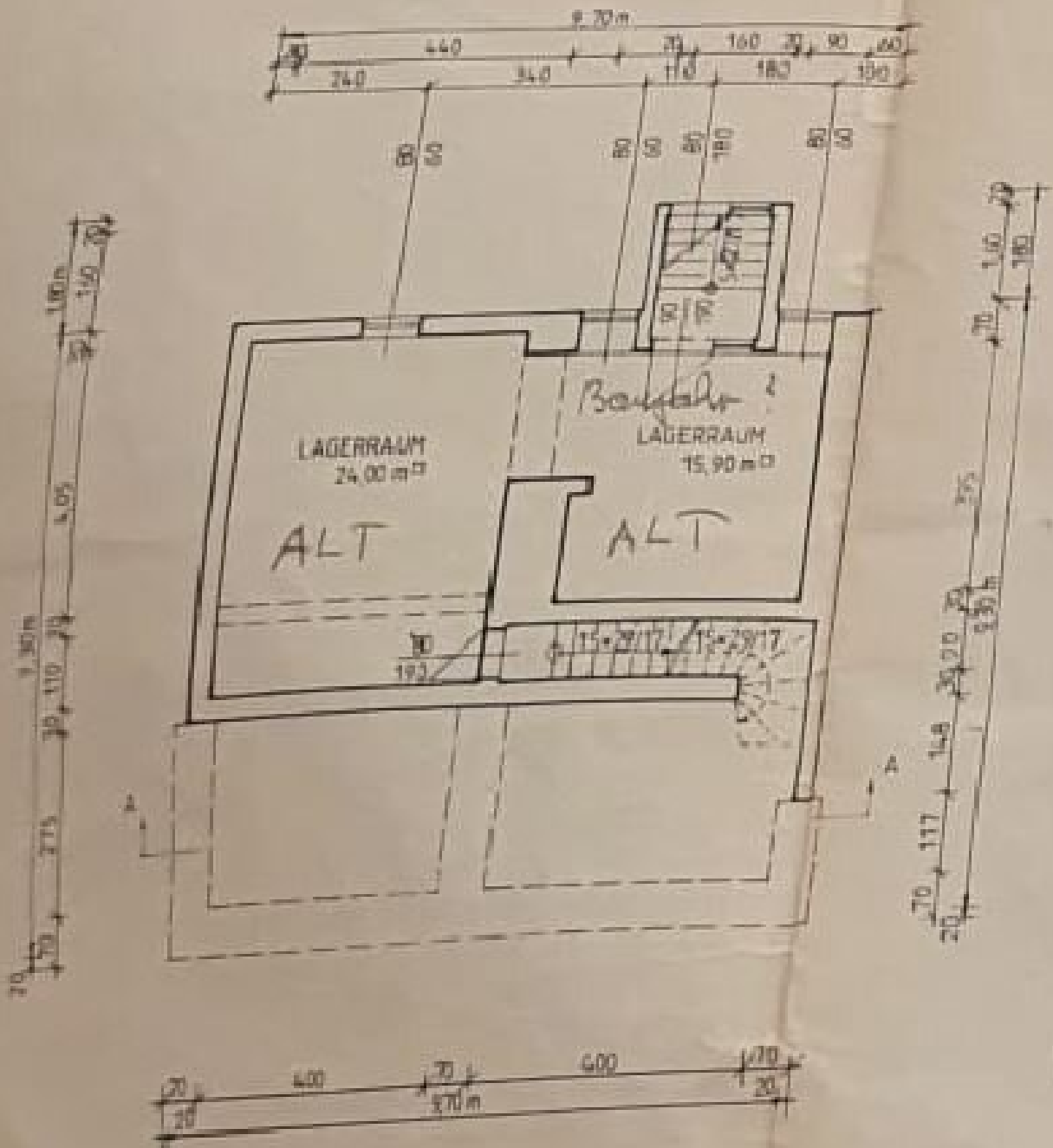
**ERDGESCHOSS M 1:100**

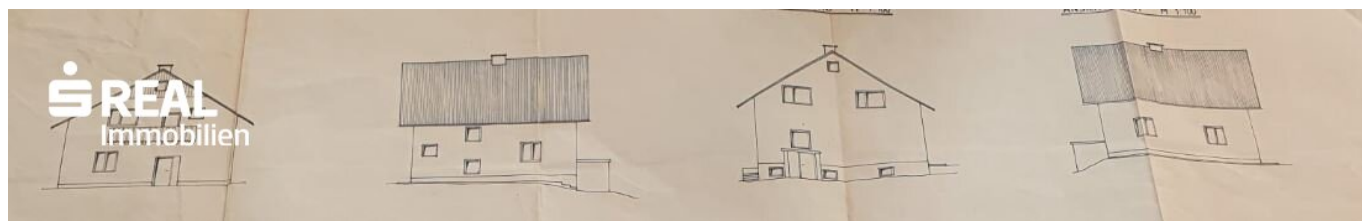




**S REAL**  
Immobilien

**KELLERGESCHOSS M 1:100**





## Objektbeschreibung

Einzigartig für Landwirte oder solche, die es gerne werden möchten - nutzen Sie diese seltene Möglichkeit!

So richtig zum Wohlfühlen ist die etwas erhöhte Lage mit Fernblick und vielen gemütlichen, ruhigen und sonnigen Plätzen am Fuße der Sausaler Weinstraße.

Ertragreich sind die noch bis Jahresende verpachteten Ackerflächen, ca. 2,4 ha gut zum Heizen nutzen könnte man das Holz aus dem eigenen Wald, ca. 1,5 ha, die restliche Fläche ist Grünland.

Mit dem Zu- /Ausbau des modernisierungsbedürftigen Bauernhauses in Massivbauweise wurde ursprünglich 1967 begonnen, ein weiterer Zu- /Ausbau erfolgte 1984.

Das gesamte Gebiet ladet zum Wandern, Radfahren und vielem mehr ein - in jeder Hinsicht einfach ein unbeschreiblicher Genuss hier leben zu dürfen.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <2.500m

Apotheke <8.500m

#### Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <4.500m

Höhere Schule <10.000m

#### Nahversorgung

Supermarkt <2.500m

Bäckerei <3.500m

#### Sonstige

Bank <2.500m

Geldautomat <2.500m

Post <2.500m

Polizei <8.500m

#### Verkehr

Bus <1.000m

Bahnhof <3.500m

Autobahnanschluss <7.500m



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.