

Freiheit | Natur | Privatsphäre: Pferdeliegenschaft mit Panoramablick, viel Grund und großem Potenzial



Objektnummer: 299639

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienrehand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Grautschenhof
Art:	Haus - Landhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8684 Spital am Semmering
Baujahr:	1946
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	221,38 m²
Nutzfläche:	234,26 m²
Zimmer:	8
Bäder:	3
WC:	3
Terrassen:	1
Keller:	20,56 m²
Heizwärmebedarf:	D 129,06 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,50
Kaufpreis:	269.000,00 €
Kaufpreis / m²:	1.148,30 €
Betriebskosten:	88,24 €
USt.:	8,82 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Patrick Spreitzer, BA, MA





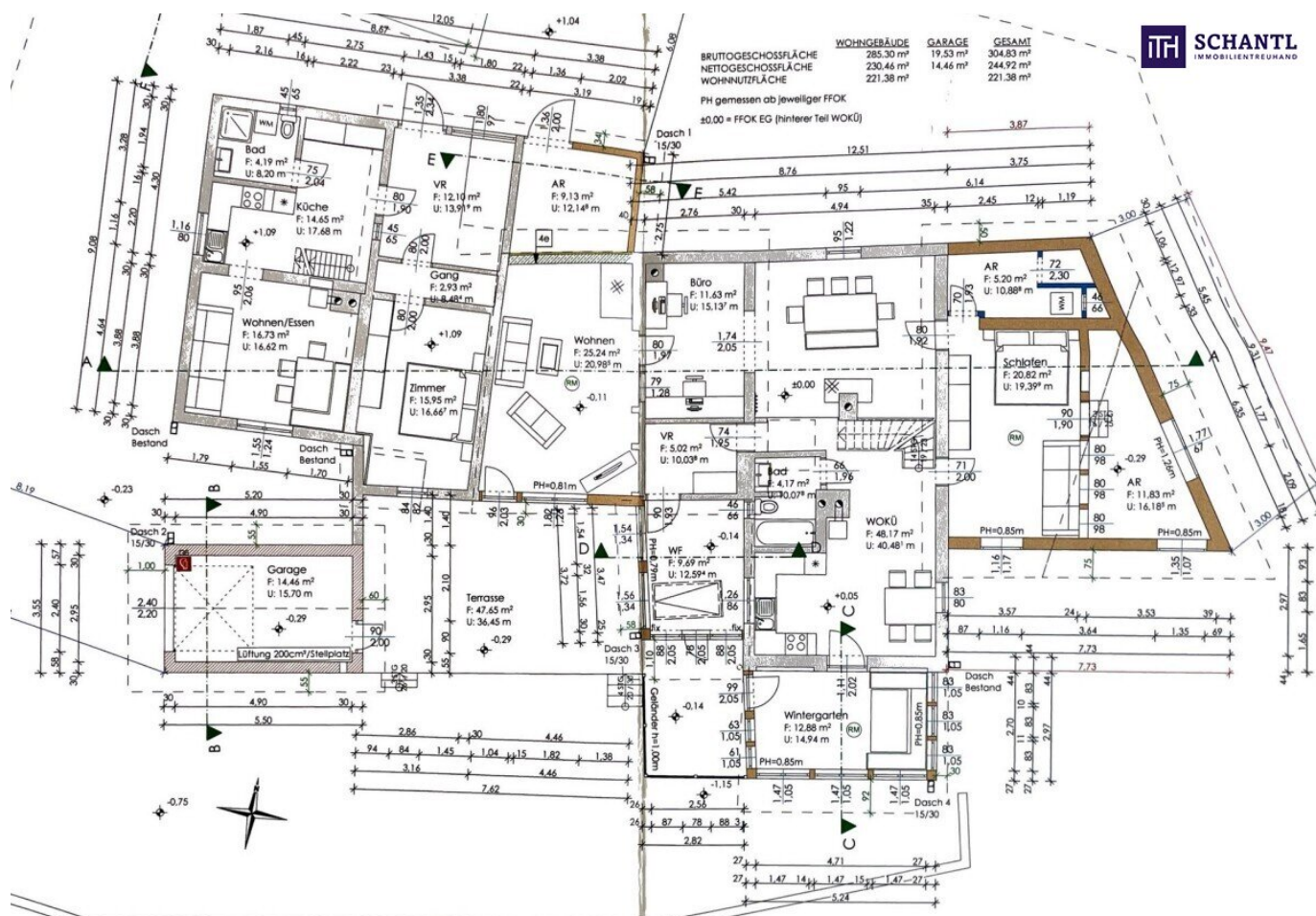


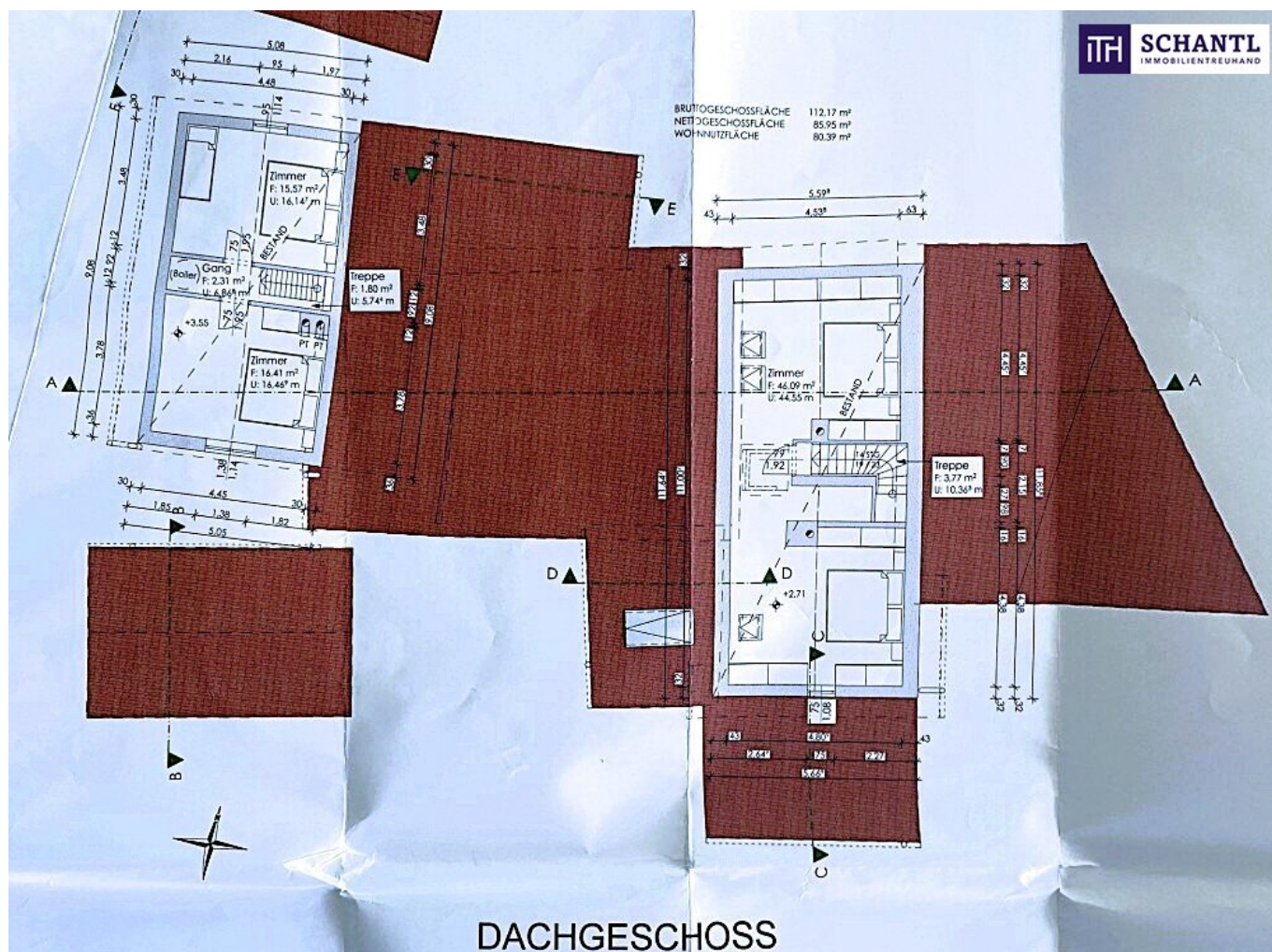




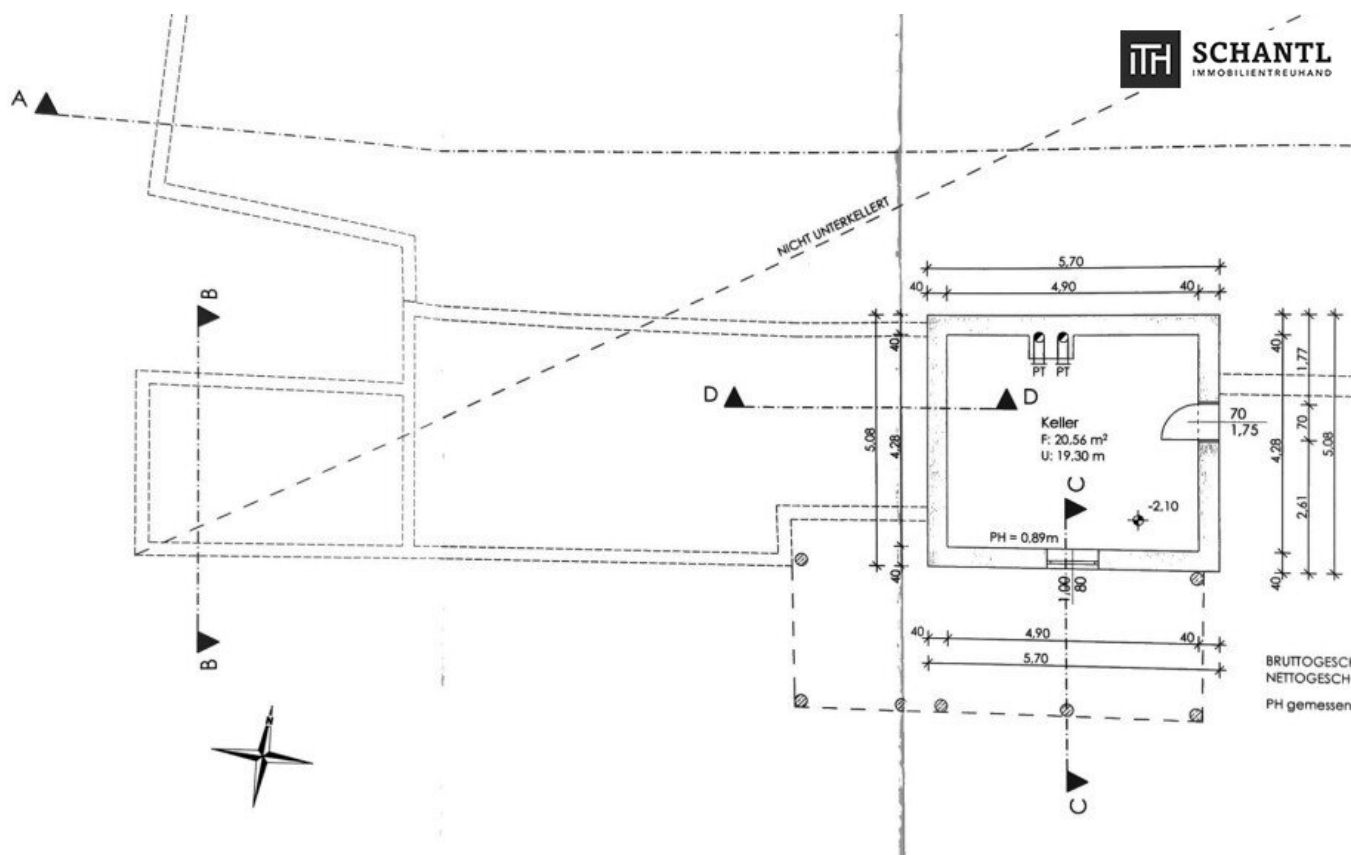








DACHGESCHOSS



Objektbeschreibung

In herrlicher Aussichtslage oberhalb von **Spital am Semmering** befindet sich diese außergewöhnliche Liegenschaft, die vor allem durch ihre **ruhige Alleinlage**, die großzügigen Freiflächen und die vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten überzeugt. Ein Anwesen für Menschen, die Natur, Privatsphäre und ein besonderes Umfeld zu schätzen wissen – und zugleich bereit sind, einer Immobilie mit Charakter neuen Glanz zu verleihen.

Über eine **private Zufahrtsstraße** erreicht man das nahezu uneinsehbar gelegene Anwesen. Lediglich ein angrenzendes Nachbarhaus befindet sich in unmittelbarer Umgebung, das derzeit nicht dauerhaft bewohnt wird. Dadurch genießen Sie hier ein Höchstmaß an Ruhe, Abgeschlossenheit und Privatsphäre.

Auf rund **5.400 m² Eigengrund** vereinen sich ein großzügiges Wohnhaus, ein integriertes **Ferienapartment**, Stallungen, ein **Dressurviereck (20 x 40 m)** sowie weitläufige Garten- und Freiflächen zu einer Liegenschaft mit Seltenheitswert. Von nahezu jedem Bereich des Hauses eröffnet sich ein beeindruckender **Panoramablick über die umliegende Berglandschaft** – ein Ort, an dem Natur und Erholung zum täglichen Begleiter werden.

Besonderheiten der Liegenschaft

Ein Zuhause mit außergewöhnlicher Infrastruktur

Neben der einzigartigen Lage überzeugt die Liegenschaft durch zahlreiche Besonderheiten, die heute nur noch selten zu finden sind:

- private Zufahrt zum Anwesen
- nahezu vollständige Privatsphäre
- lediglich ein Nachbar, dessen angrenzendes Objekt derzeit nicht dauerhaft genutzt wird
- **eigene Wasserquelle (gemeinschaftlich mit dem Nachbargrundstück)**
- **biologische Kläranlage** anstelle eines öffentlichen Kanalanschlusses
- Stallungen für mehrere Pferde

- **Dressurviereck (20 x 40 m)**
- integriertes **Ferienapartment**
- Wintergarten
- traumhafte Fernsicht
- weitläufige Garten- und Freiflächen

Gerade die Kombination aus Naturverbundenheit, vorhandener Infrastruktur und großzügigem Platzangebot macht diese Immobilie zu einer seltenen Gelegenheit – insbesondere für Tierliebhaber, Pferdehalter oder Käufer, die Wohnen und Hobby ideal miteinander verbinden möchten.

Zustand

Vieles wurde selbst gemacht – mit ehrlichem Potenzial zur umfassenden Adaptierung

Das ursprünglich im Jahr **1946 errichtete Wohnhaus** wurde im Laufe der Jahrzehnte laufend erweitert, instand gehalten und immer wieder an die Bedürfnisse der Eigentümer angepasst. Viele Bereiche wurden dabei **in Eigenregie umgesetzt, adaptiert oder laufend selbst erhalten**. Genau das verleiht der Liegenschaft heute ihren individuellen, gewachsenen Charakter – macht aber auch deutlich, dass sie **nicht dem heutigen Wohn- und Ausstattungsstandard** entspricht.

Es handelt sich hier **nicht um ein modernisiertes, schlüsselfertiges Anwesen**, sondern um eine Immobilie mit viel Charme, Substanz und Geschichte, bei der **teils deutlicher Sanierungs-, Modernisierungs- und Adaptierungsbedarf** besteht. Insbesondere im Innenbereich, bei Oberflächen, Ausstattung sowie in einzelnen technischen Bereichen darf ein neuer Eigentümer mit entsprechendem Investitionsbedarf rechnen.

Bereits durchgeführte Maßnahmen – wie etwa der **Wintergarten**, die **Erneuerung des Sicherungskastens** sowie verschiedene laufende Anpassungen – schaffen eine brauchbare Grundlage. Dennoch ist klar festzuhalten, dass viele Bereiche optisch und funktional in die

Jahre gekommen sind und künftig modernisiert werden sollten.

Gerade für Käufer, die keine perfekte Hochglanzimmobilie suchen, sondern ein Anwesen mit **echtem Entwicklungspotenzial**, bietet diese Liegenschaft eine spannende Möglichkeit. Wer bereit ist, Zeit, Ideen und Investitionen einzubringen, kann sich hier einen ganz besonderen Rückzugsort schaffen.

Fazit

Diese Liegenschaft lebt nicht von Perfektion, sondern von dem, was heute nur noch schwer zu finden ist: **Lage, Freiheit, Privatsphäre, Größe und vorhandene Infrastruktur**. Das Anwesen bietet eine hervorragende Basis für all jene, die das Besondere suchen und gleichzeitig bereit sind, notwendige Sanierungs- und Adaptierungsmaßnahmen in Kauf zu nehmen.

Ob als privates Wohnrefugium, als Lebensmittelpunkt mit Tierhaltung oder als außergewöhnliches Anwesen mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten – hier eröffnet sich die Chance, eine Immobilie mit Charakter und Seltenheitswert ganz nach den eigenen Vorstellungen weiterzuentwickeln.

Hinweis: Die Liegenschaft befindet sich in einer **Beschränkungszone**, weshalb im Zuge des Erwerbs die **Begründung eines Hauptwohnsitzes erforderlich** ist.

Unser Service für Sie: Wenn Sie sich für diese Immobilie entschieden haben, begleiten wir Sie gerne vom Kaufanbot weg inkl. Klärung von Sonderwünschen und der Vertragsunterzeichnung über die Wohnungsübergabe bis hin zu diversen Ummeldungen wie Strom und Gas. Entsprechende Formulare oder auch Meldezettel stellen wir Ihnen sehr gerne zur Verfügung.

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung Ihres Traumobjekts und finden mit unseren langjährigen Partnern die besten Konditionen für Sie.

Worauf warten Sie noch? Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

www.schantl-ith.at

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.250m

Apotheke <4.750m

Krankenhaus <5.250m

Kinder & Schulen

Schule <1.750m

Kindergarten <4.250m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m

Bäckerei <4.250m

Einkaufszentrum <6.250m

Sonstige

Bank <1.500m

Geldautomat <4.500m

Post <1.500m

Polizei <4.500m

Verkehr

Bus <1.000m

Autobahnanschluss <1.500m

Bahnhof <1.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap