

**Großzügiges Anwesen mit Wohnhaus,
Wirtschaftsgebäuden und vielseitigem Nutzungspotenzial
in idyllischer Ruhelage auf rd. 4.451 m² Grundstück in
Dorfgebietswidmung**



Wohn-/Essbereich DG

Objektnummer: 7314/705

**Eine Immobilie von Golden Service GmbH | Great Sales - Premium
Immobilienvermittlung**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Bauernhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8200 Ludersdorf-Wilfersdorf
Baujahr:	1973
Zustand:	Teil_vollsaniert
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	220,00 m²
Lagerfläche:	400,00 m²
Zimmer:	9,50
Bäder:	3
WC:	3
Balkone:	1
Terrassen:	1
Garten:	1.000,00 m²
Keller:	82,00 m²
Kaufpreis:	697.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Markus Kothmüller

GS Great Sales Immobilien GmbH
Kärntner Straße 570b/5/Top9
8054 Seiersberg



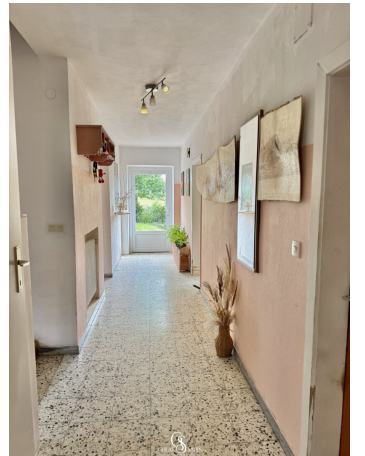






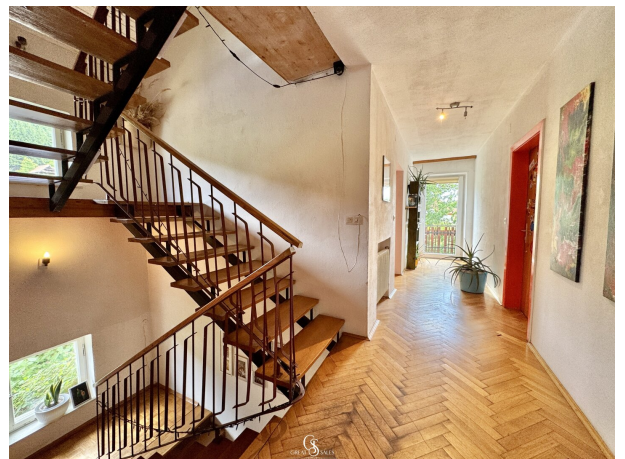
















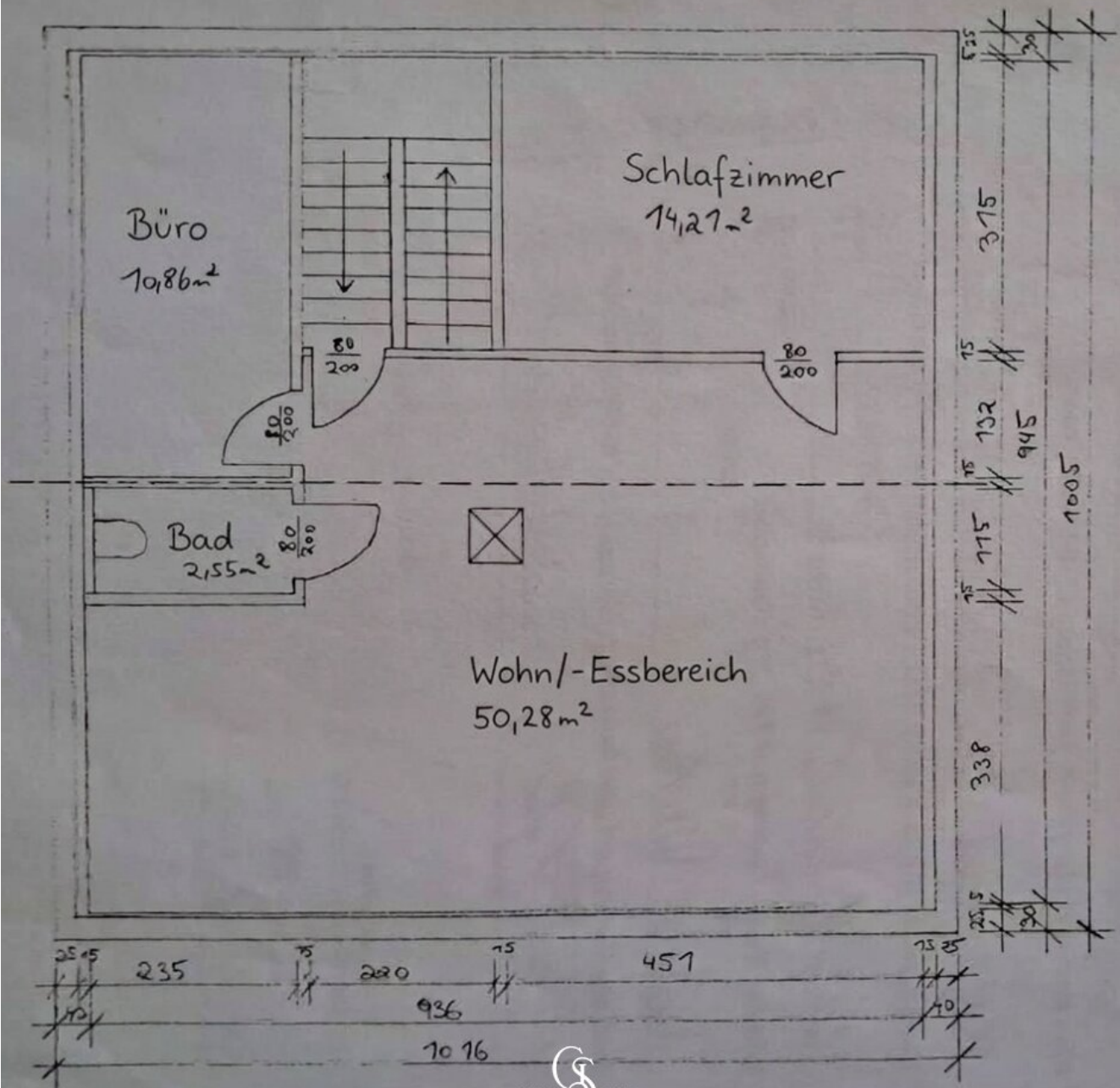


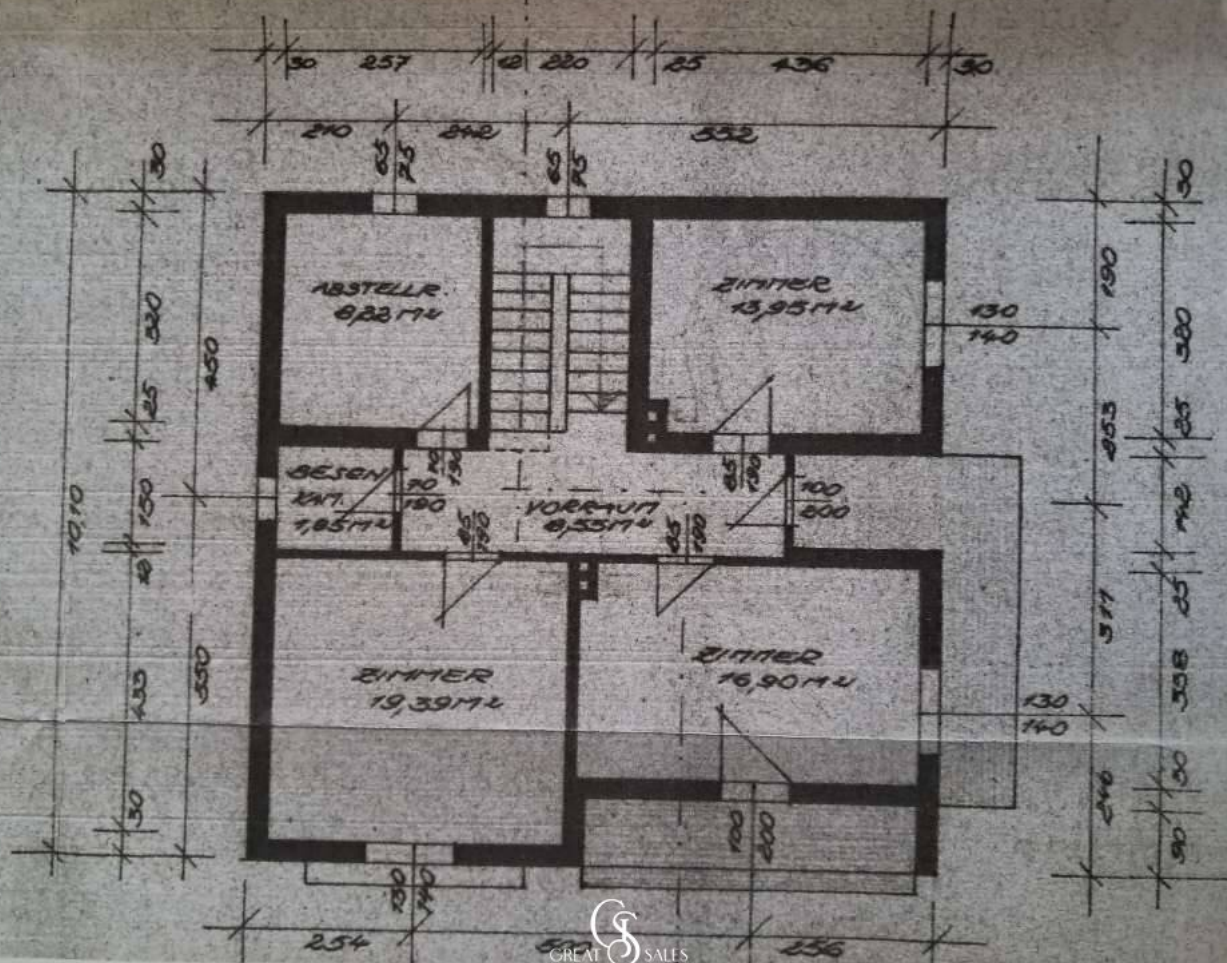


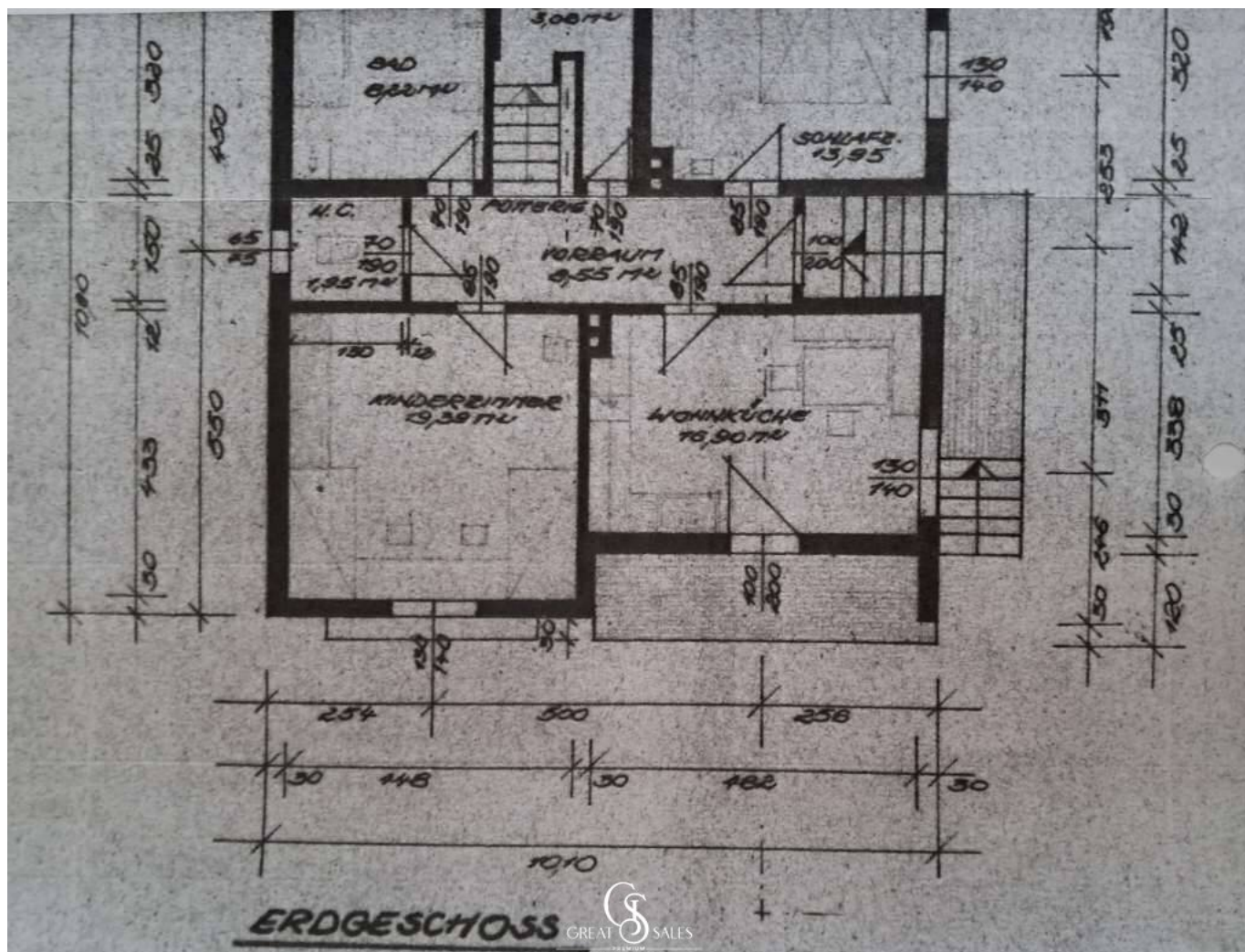


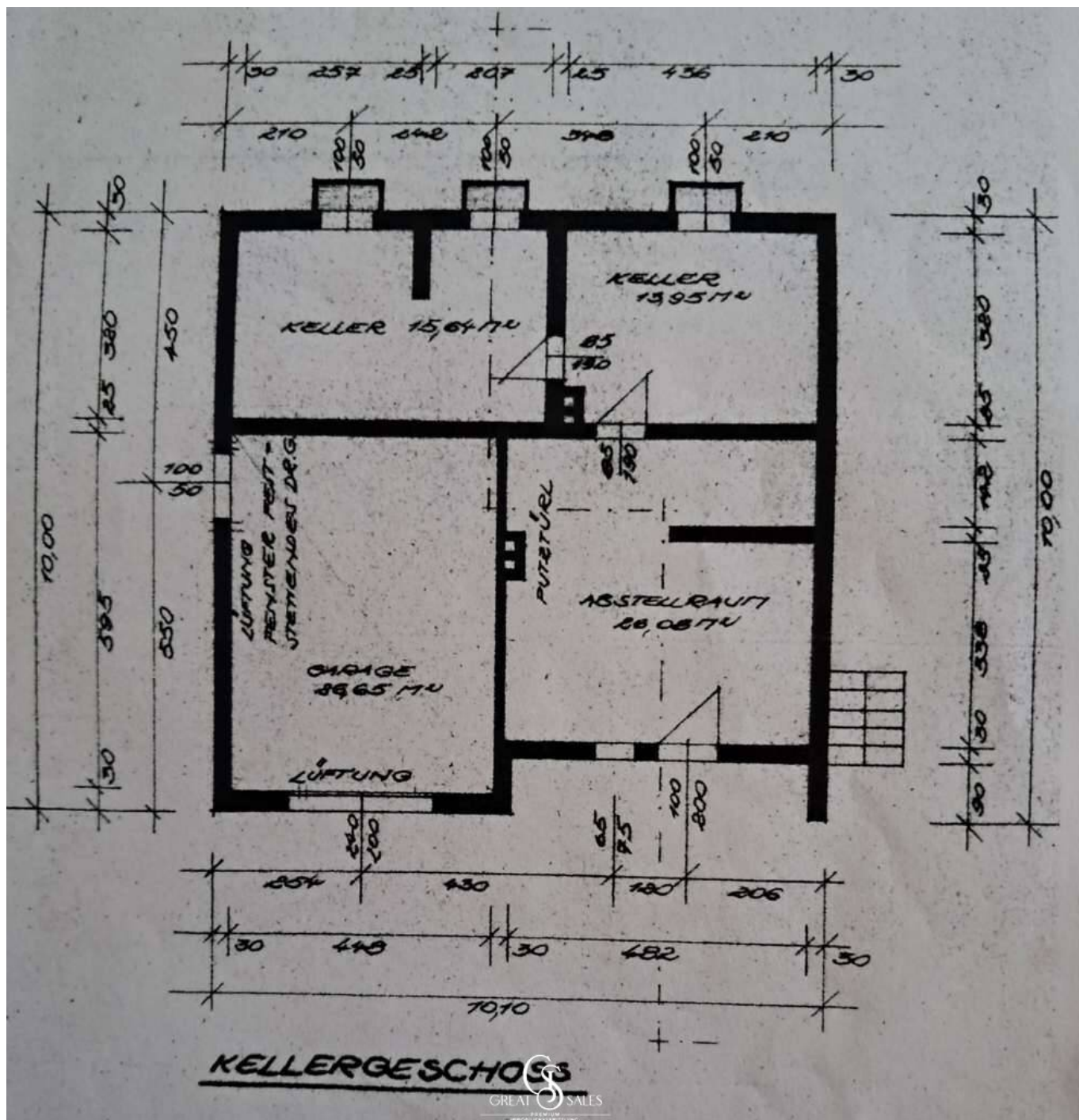


Grundriss D6 11850









Objektbeschreibung

Großzügiges Anwesen mit vielseitigem Nutzungspotenzial in idyllischer Ruhelage

Ihre Highlights auf einen Blick:

- ? Rund **4.451 m² Grundstück** in Dorfgebietswidmung (DO 0,2–0,5)
- ? Ca. **220 m² Wohnfläche** auf drei Ebenen plus ca. **82 m² Keller**
- ? Loftartig ausgebautes Dachgeschoss mit Kamin und großzügigen Gaupen
- ? Sonnige Terrasse, zwei Loggien, Balkon und großzügigen **Gartenbereich**
- ? Mehrere Wirtschaftsgebäude mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten
- ? Laufend modernisiert und instand gehalten
- ? Ruhige Lage im Kötschmanngraben mit schneller Anbindung nach Gleisdorf und Graz

Im malerischen **Kötschmanngraben**, eingebettet in die sanfte Hügellandschaft der Oststeiermark, erwartet Sie dieses großzügige Anwesen auf einem rund **4.451 m²** großen Grundstück in **Dorfgebietswidmung (DO 0,2–0,5)**. Umgeben von Wiesen, Feldern und kleinen Waldflächen genießen Sie hier Ruhe, Natur und Privatsphäre – und erreichen dennoch das Zentrum von Gleisdorf sowie die Autobahnauffahrt A2 in nur wenigen Fahrminuten.

Das im Jahr **1973 errichtete Wohnhaus** bietet rund **220 m² Wohnfläche** auf drei Ebenen sowie ein vollständig unterkellertes Kellergeschoss. Das absolute Highlight bildet das **2010 loftartig ausgebaute Dachgeschoss** mit offenem Wohn-, Ess- und Kochbereich, Kamin, großzügigen Gaupen und einem herrlichen Blick über die umliegende Landschaft.

Raumaufteilung Wohnhaus:

Dachgeschoss: Offener Wohn-, Ess- und Kochbereich, Schlafzimmer, Büro sowie Badezimmer.

Obergeschoss: Drei Schlafzimmer, Badezimmer, Balkon sowie ein Zimmer mit vorbereiteten Küchenanschlüssen.

Erdgeschoss: Zwei Schlafzimmer, Küche mit Essbereich, Badezimmer, separates WC sowie direkter Zugang zur Terrasse und zum Garten.

Kellergeschoss: Heiz- und Technikraum, mehrere Lager- und Hobbyräume sowie Garage.

Das Erd- und Obergeschoss befinden sich teilweise in sanierungs- bzw. adaptierungsbedürftigem Zustand und bieten viel Potenzial für individuelle Wohnkonzepte. Durch die bestehende Raumaufteilung wäre – vorbehaltlich der technischen Umsetzung – auch die Schaffung von bis zu **drei voneinander getrennten Wohneinheiten** gut vorstellbar.

Ergänzt wird das Wohnhaus durch eine rund **40 m² große, südlich ausgerichtete Terrasse**, zwei Loggien, einen Balkon sowie einen liebevoll angelegten Garten mit rund **1.000 m²** Fläche um das Wohnhaus.

Zum Anwesen gehören außerdem mehrere Wirtschaftsgebäude mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten, darunter zwei ehemalige Stallgebäude, eine Wagenhütte sowie ein Werkstattgebäude. Ob Tierhaltung (vorbehaltlich der erforderlichen behördlichen Genehmigungen), Werkstatt, Lagerflächen, Fuhrpark oder die Kombination aus Wohnen und Arbeiten – hier eröffnen sich zahlreiche Möglichkeiten.

In den vergangenen Jahren wurde laufend in die Liegenschaft investiert. Dazu zählen unter anderem der Ausbau des Dachgeschosses samt neuem Dachstuhl und PREFA-Dach, die Erneuerung zahlreicher Fenster, modernisierte Badezimmer, laufende Erneuerungen der Haustechnik, Glasfaseranschluss sowie umfangreiche Modernisierungen der Wirtschaftsgebäude. Die auf den Nebengebäuden installierte **Photovoltaikanlage mit rund 72 kWp** ist **nicht Bestandteil des Kaufpreises**, kann jedoch nach gesonderter Vereinbarung zusätzlich erworben werden.

Eine Liegenschaft mit viel Platz, Entwicklungspotenzial und zahlreichen Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Familien, Mehrgenerationenwohnen, Tierliebhaber oder Menschen, die Wohnen und Arbeiten in naturnaher Umgebung miteinander verbinden möchten.

Ich freue mich auf Ihre Anfrage und darauf, Ihnen diese besondere Liegenschaft persönlich bei einer Besichtigung präsentieren zu dürfen. Gerne übermittle ich Ihnen vorab ein ausführliches Exposé mit weiteren Informationen, Grundrissen und zahlreichen Fotos.

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 <2.500m

Apotheke <2.500m

Klinik <8.500m

Kinder & Schulen

Schule <2.000m

Kindergarten <3.000m

Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m

Bäckerei <3.000m

Sonstige

Geldautomat <2.500m

Bank <2.500m

Polizei <2.500m

Post <3.000m

Verkehr

Bus <1.500m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <2.000m

Flughafen <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap