

**Ein Ort mit Geschichte – bereit für neue Träume und
frisches Leben - sanierungsbedürftiger Bauernhof in -
7561 Heiligenkreuz**



Objektnummer: 299642

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienreuehand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Brunnenweg
Art:	Haus - Bauernhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	7561 Heiligenkreuz im Lafnitztal
Baujahr:	1940
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Wohnfläche:	106,69 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	2
Heizwärmebedarf:	G 349,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 3,51
Kaufpreis:	109.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

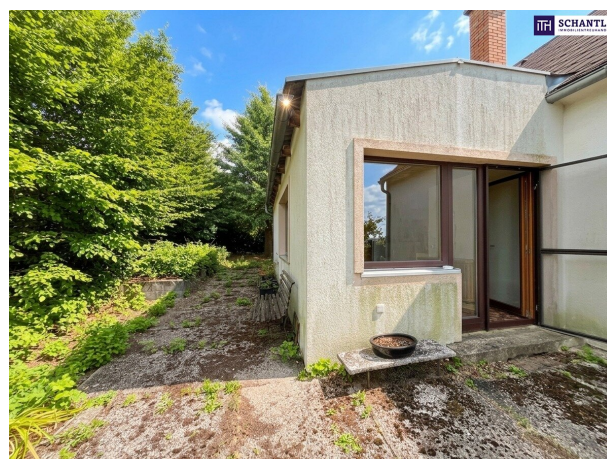
Ihr Ansprechpartner



Jacqueline Fellner, MBA

Schantl ITH Immobilienreuhand GmbH
Messendorfer Straße 71a
8041 Graz

T +43 664 5411047
H +43 650 5159115



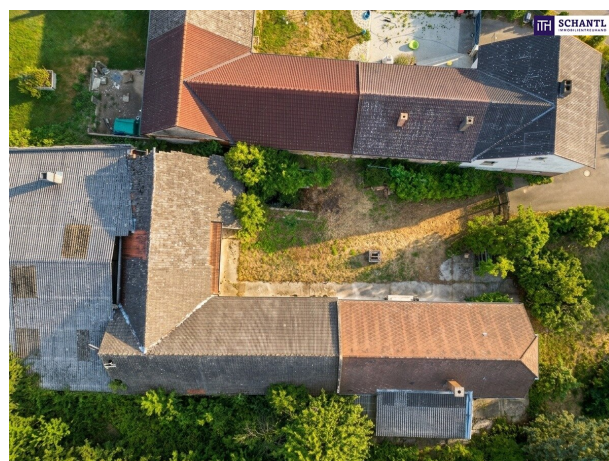
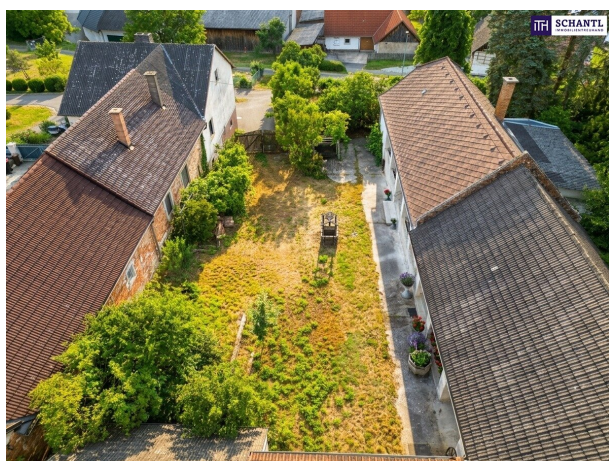


























**Sie wollen
Ihre Immobilie
VERKAUFEN?**
Wir machen das für Sie!

**Unsere Leistungen
im Überblick:**

SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND

Qualitätsiegel

Top Fotos

3D Grundriss

35 Plattformen

Social Media

Home Staging

Wohnungs- und
Hausvideos

Infrastrukturbericht

OFFICE WIEN
Schantl ITH
Immobilientreuhand GmbH
Passauer Platz 6, 1010 Wien
T +43 664 307 00 09
M office@schantl-ith.at

OFFICE GRAZ
Schantl ITH
Immobilientreuhand GmbH
Messendorferstraße 71a, 8041 Graz
T +43 664 541 10 47
M office@schantl-ith.at

FOLGEN SIE UNS AUF

[WWW.SCHANTL-ITH.AT](http://www.schantl-ith.at)

**Ihre Träume -
unser Fokus!**

SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND

in Kooperation mit

SFI FINANCIAL INVEST
VERMÖGENSTREUHAND

Vertrauen, das sich lohnt!

Fragen Sie uns nach Ihrem maßgeschneiderten
Konzept für Immobilien, Finanzierungen,
Versicherungen und Vermögensaufbau.

schantl-ith.at | sfi-invest.com



SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND



in
Kooperation
mit



FINANCIAL INVEST
VERMÖGENSTREUHAND

Ganzheitliche Lösungen für Ihre sichere Zukunft.



VERMÖGENSAUFBAU
Smart investieren, Zukunft gestalten.



VERSICHERUNGEN
Schützen Sie, was Ihnen wichtig ist.



FINANZIERUNG
Ihre Pläne, unsere Lösungen.

- Immobilien inkl. Immobilienbewertung
- Immobilienbeteiligungen
- Vorsorgewohnung
- Investmentfonds
- Bauherrenmodelle
- Unternehmensbeteiligungen
- Edelmetalle
- Technische Metalle
- uvm.

- Kreditversicherungen
- Eigenheim & Haushalt
- Betriebsunterbrechung
- Kranken- / Gesundenvers.
- Unfallversicherungen
- Sachversicherungen inkl. KFZ
- Pensionsvorsorge inkl. Lebensversicherungen
- Berufsunfähigkeitsvers.
- uvm.

- Förderungsberatung
- Klassische Finanzierungen
- Kombinierte Kreditangebote (min. Geldwert - max. Sachwert)
- Leasing - Kfz- & Mobilien (Geräte, Einrichtungen, etc.)
- Immobilienleasing
- Privatfinanzierungen
- Umschuldungen
- uvm.

Office Wien:
Passauer Platz 6
1010 Wien
T: +43 664 307 00 09
E: office@sfi-invest.com

Office Graz:
Messendorferstr. 71a
8041 Graz
T: +43 664 541 10 47
E: office@schantl-ith.at

MGII (Austria) GK BMN-M34-EP SG 31269



RW 7446663
HW 26517475

Datenprodukt: (aerial) Geoportal - GIS Koordination | RW (IKM - Strich) CA 0026 | Geoportal - OpenStreetMap-Mitglieder



Land Burgenland
Abteilung 2 - GIS Koordination
Europaplatz 1
7000 Eisenstadt
post.a2-gis@bgld.gv.at

Datenauszug: Ortho - Brunnenweg 5, 7561 Heiligenkreuz

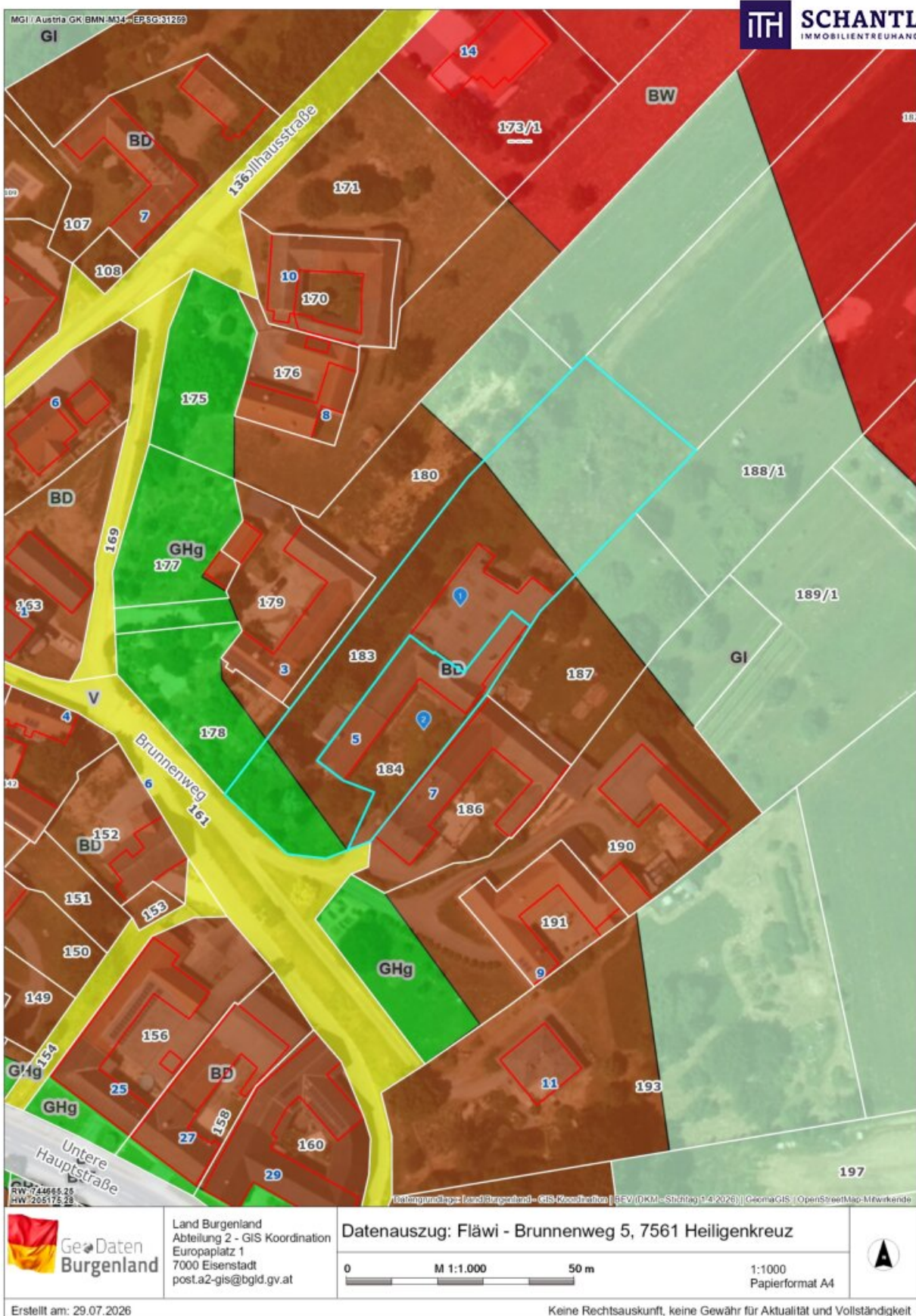
0 M 1:1.000 50 m

1:1000
Papierformat A4



Erstellt am: 29.07.2026

Keine Rechtsauskunft, keine Gewähr für Aktualität und Vollständigkeit



Objektbeschreibung

Ein Ort mit Geschichte – bereit für neue Träume und frisches Leben - sanierungsbedürftiger Bauernhof in 7561 Heiligenkreuz

In ruhiger, ländlicher Lage von Heiligenkreuz im Lafnitztal befindet sich diese ehemalige Landwirtschaft auf einer Gesamtfläche von 3.895 m². Das Anwesen besteht aus einem sanierungsbedürftigen Wohnhaus, einem angebauten Wirtschaftsgebäude sowie einem baufälligen Stallgebäude. Die Liegenschaft bietet viel Platz, eine gute regionale Anbindung und zahlreiche Möglichkeiten für Käufer mit handwerklichem Geschick und kreativen Ideen. Ein Objekt mit Geschichte und großem Entwicklungspotenzial.

HIGHLIGHTS

- Romantischer Arkaden-Innenhof mit besonderem Charme und südländischem Flair
- Der hauseigene Brunnen verleiht dem Innenhof eine entspannte und idyllische Atmosphäre
- Weitläufige Wiesenfläche hinter dem Haus als perfekter Rückzugsort für Mensch und Tier
- Ein Zuhause, das das Herz von Tierliebhabern und Gartenfreunden höherschlagen lässt
- Fantastischer Weitblick, der jeden Sonnenauf- und -untergang zu einem besonderen Erlebnis macht
- Sofort bewohnbar und gleichzeitig die ideale Basis, um eigene Wohnträume Schritt für Schritt zu verwirklichen
- Beide Schlafzimmer verfügen über ein eigenes Bad und schaffen ein Höchstmaß an

Komfort und Privatsphäre für Familie und Gäste

Beschreibung vom Wohnhaus - bewohnbar, leicht renovierungsbedürftig

- augenscheinlich feststellbar, wurde das Wohnhaus in zwei Etappen erbaut
- es ist zurzeit leerstehend und ungenutzt
- **zwar in die Jahre gekommen, ist es direkt bewohnbar und kann in kleinen Schritten renoviert werden**
- vom Aussehen her dürfte das Haus vor dem 2. Weltkrieg errichtet worden sein, der Altbau dürfte aus den **1970er Jahren** stammen
- das Wohnhaus ist zur Gänze eingeschößig in Massivbauweise errichtet und hat Räumlichkeiten wie folgt, zwei Schlafzimmer, zwei Badezimmer, Wohnküche, Abstellraum, Waschküche & Heizraum
- der Wohn-Ess-Bereich wurde nachträglich hinzugebaut und hat einen Ausgang auf die Terrasse
- die Beheizung und Warmwasserbereitung erfolgt zentral über Radiatoren mittels eines Kombikessels, die Warmwasseraufbereitung erfolgt über einen Boiler, welcher gleichfalls im Heizraum befindlich ist
- die Liegenschaft ist erschlossen, Strom, Wasser und Kanal sind dem Grundstück zugeteilt und im Wohnhaus vorhanden
- der Zustand des Wohnhauses entspricht dem Errichtungszeitpunkt und nicht dem heutigen Standard

Beschreibung des Wirtschaftsgebäude - renovierungsbedürftig

- Pläne und Bescheide liegen nicht vor, vom Aussehen und Stil her dürfte dieses alte Wirtschaftsgebäude etwa gleichaltrig wie das Wohnhaus sein
- dieses Wirtschaftsgebäude ist mit L-förmigem Grundriss an das Wohngebäude angebaut, sodass Wohn-und Wirtschaftsgebäude einen zusammenhängenden Bauteil darstellen
- dieses Wirtschaftsgebäude ist eingeschößig und in Massivbauweise errichtet und vom Innenhof aus erreichbar, bzw. besteht eine Verbindung zu den später angebauten und mittlerweile baufälligen großen Stall
- vorhanden in diesem alten Wirtschaftsgebäude ist ein Schweinestall, daran anschließend die Durchfahrt vom Hof zum neuen Stall, zwei weitere Ställe und ein Abstellraum
- alle diese Räume sind vom Hof aus erreichbar

Stallgebäude- stark renovierungsbedürftig bis baufällig

- für dieses Stallgebäude besteht eine Bauplatzerklärung aus dem Jahr 1980 sowie ein Baubescheid und Einreichpläne, gleichfalls aus dem Jahr 1980, und wurde dieses Stallgebäude an das alte Wirtschaftsgebäude nordseitig angebaut
- angebaut wurde nicht nur, wie im Plan dargestellt, der Stall, sondern auch ein Einstellraum mit der Durchfahrt und den darin befindlichen Silos sowie ein weiterer Einstellraum an der westseitigen Grundgrenze
- dieses Gebäude ist zur Gänze unfertig, das Dach ist teilweise eingestürzt und ist gesamt im vorgefundenen Zustand auch nicht nutzbar, sondern eher baufällig

Sachverständiger-Gutachten vorhanden!

Worauf noch warten?

Vereinbaren Sie noch heute eine Besichtigung mit uns!

Sie wollen Ihre Immobilie verkaufen? Dann sind Sie bei uns goldrichtig!

Wir sind gerne für Sie da und unterstützen Sie unverbindlich bei der Bewertung Ihrer Immobilie. Mit viel Sorgfalt stellen wir Ihnen alle wichtigen Informationen und Unterlagen zusammen, damit Sie die besten Entscheidungen treffen können.

In Kooperation mit unserer SFI Vermögenstreuhand begleiten wir Sie bei der Verwirklichung Ihres Traumobjekts und unterstützen Sie beim nachhaltigen Vermögensaufbau. Mit unseren erfahrenen Experten sorgen wir dafür, dass Sie die

besten Konditionen erhalten – damit Ihre Träume Wirklichkeit werden!

www.schantl-ith.at in Kooperation mit sfi-invest.com

Die Angaben über das angebotene Objekt erfolgen mit der Sorgfalt eines ordentlichen Immobilienmaklers; für die Richtigkeit solcher Angaben, die auf Informationen der über das Objekt Verfügungsberechtigten beruhen, wird keine Gewähr geleistet!

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 <3.750m

Krankenhaus <3.500m

Apotheke <4.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <4.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <3.750m

Einkaufszentrum <10.000m

Sonstige

Bank <3.750m
Geldautomat <3.250m
Post <500m
Polizei <4.000m

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <1.250m
Bahnhof <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap