Landwirtschaftliches Anwesen mit Wohnhaus & Wiesen - Wald optional erwerbbar



Objektnummer: 741

Eine Immobilie von Natureal

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Bauernhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9543 Arriach
Baujahr:	1930
Zustand:	Teil_vollsaniert
Möbliert:	Teil
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	152,00 m²
Nutzfläche:	335,00 m²
Gesamtfläche:	83.338,00 m²
Balkone:	1
Terrassen:	1
Garten:	173,00 m²
Heizwärmebedarf:	F 220,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,54
Kaufpreis:	489.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Dipl.-Ing. Elias Veit Andrieu

Natureal - Immobilien Andrieu
Waldweg 16
8650 Kindberg











































Objektbeschreibung

Dieses vielseitige Anwesen verbindet Wohnen und Landwirtschaft in naturnaher Lage oberhalb von Arriach und umfasst neben der Hofstelle rund 6,88 ha landwirtschaftliche Nutzflächen sowie 1,35 ha Waldflächen. Zusätzlich können rund 13,98 ha Forstflächen erworben werden.

Das Wohnhaus bietet ca. 152 m² Wohnfläche auf drei Ebenen. Beheizt wird es zentral aus dem angrenzenden Heizhaus über einen Holzvergaser. Im Erdgeschoss ist eine **Fußbodenheizung** installiert, im Obergeschoss und Dachgeschoss erfolgt die Wärmeabgabe über **Heizkörper**. Das Heizhaus ist baulich bereits so ausgelegt, dass eine Umrüstung auf **Hackschnitzel oder Pellets** jederzeit möglich wäre.

Das Nebengebäude umfasst zwei getrennte Wohneinheiten. Die Leitungen vom Heizhaus sind bereits vorbereitet, um dieses Gebäude künftig ebenfalls zentral beheizen zu können. Aktuell erfolgt die Beheizung **dezentral über Öfen**, Warmwasser über **Boiler**.

Zur Hofstelle gehören außerdem ein **Gartenhäusl mit überdachter Laube**, ein Wirtschaftsgebäude/Stall (gemeinsam mit der Landwirtschaft verpachtet), das Heizhaus sowie großzügige Außenflächen.

Die Landwirtschaftsflächen (ca. 6,88 ha) und das Stallgebäude sind **gemeinsam verpachtet**. Die Pacht kann übernommen oder beendet werden. Optional können zusätzlich rund 13,98 ha Forstflächen mit nachhaltig bewirtschaftetem Bestand im Plenterbetrieb erworben werden.

Wasser wird über eine private Nachbarquelle bezogen (€ 7/Jahr). Eine bewilligte biologische Kläranlage besteht bis 31.12.2028.

Durch die optional erwerbbaren Forstflächen verläuft eine von der Gemeinde betriebene Langlaufloipe; die Nutzung ist jährlich kündbar.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.
Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.
Suchagent anlegen - https://natureal.service.immo/registrieren/de

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <4.500m
Apotheke <6.500m

Kinder & Schulen
Schule <6.000m
Kindergarten <6.500m
Universität <6.500m

Nahversorgung
Supermarkt <6.000m
Bäckerei <6.500m

Sonstige
Geldautomat <6.000m
Bank <6.000m
Post <6.000m
Polizei <6.500m

Verkehr
Bus <1.000m
Bahnhof <7.000m
Autobahnanschluss <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap