Charmantes Herrenhaus mit Nebengebäude, Grünland & Wald – eine seltene Gelegenheit mit besonderem Charakter



Objektnummer: 2379/256

Eine Immobilie von PAUSCHENWEIN immobilien GmbH & Co KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8504 Preding
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	120,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Garten:	360,00 m²
Heizwärmebedarf:	G 278,20 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 3,85

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Bmst. Dipl. Ing. Robert Pauschenwein

PAUSCHENWEIN immobilien GmbH & Co KG
Sankt Stefan Ob Stainz 16
8511 Sankt Stefan ob Stainz

T +43 3136 20990

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







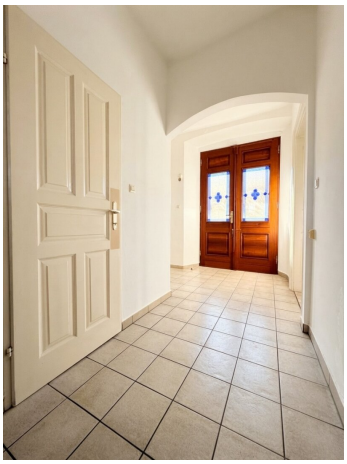










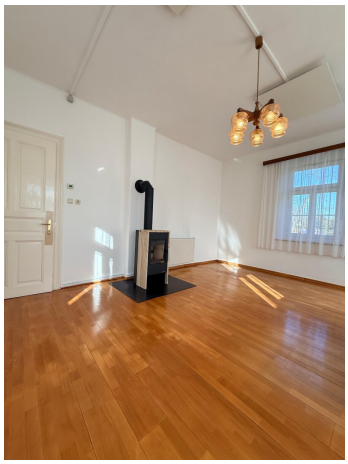








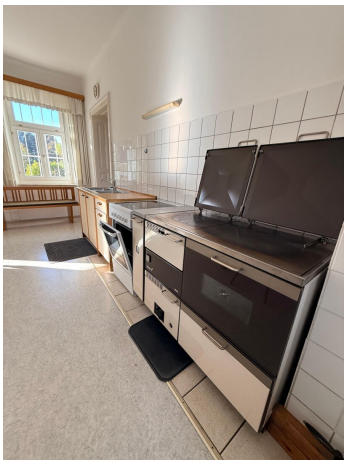






















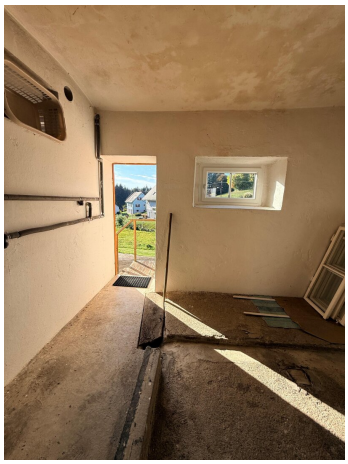






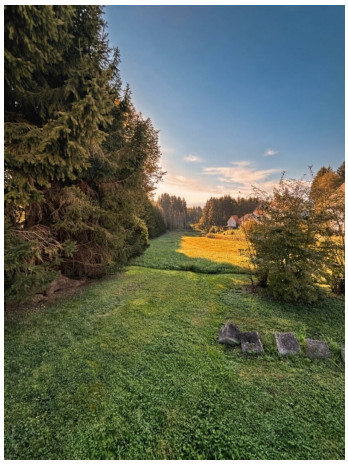






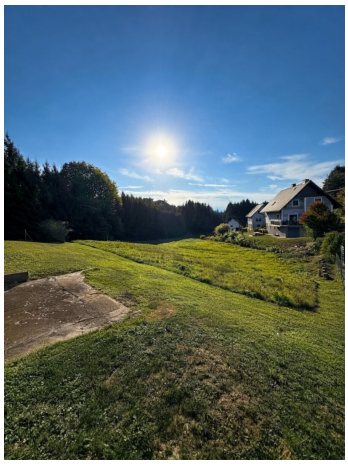








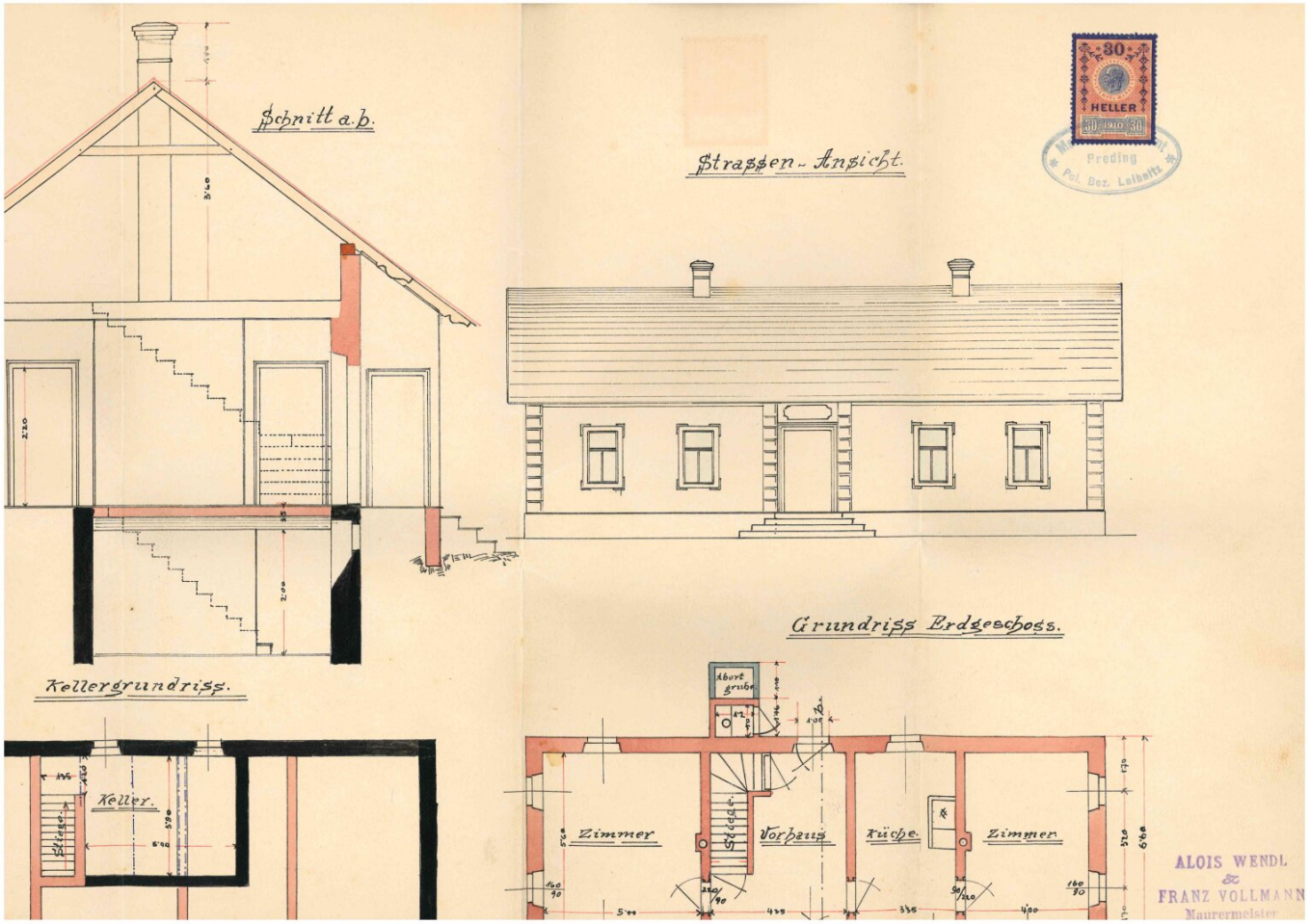


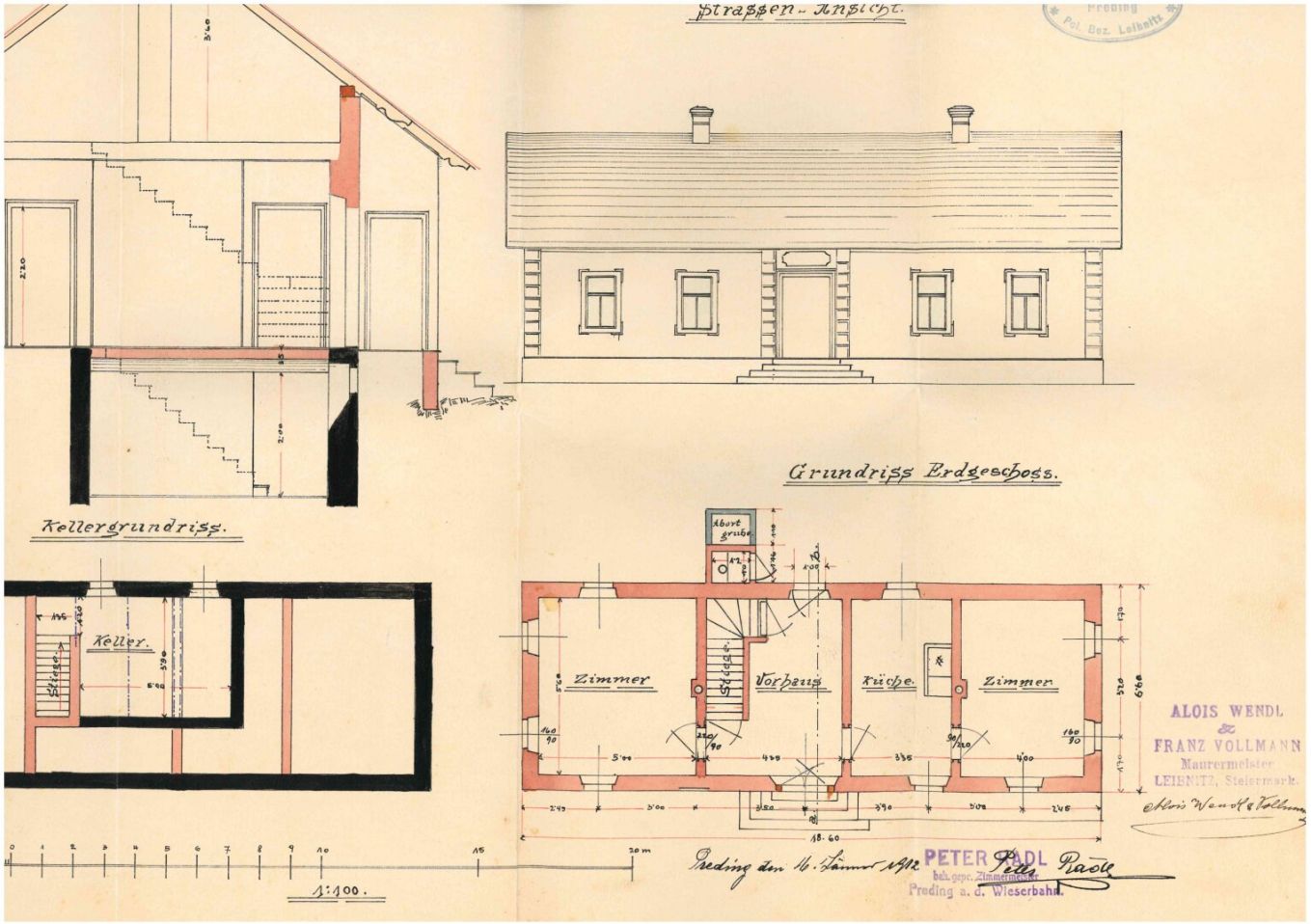


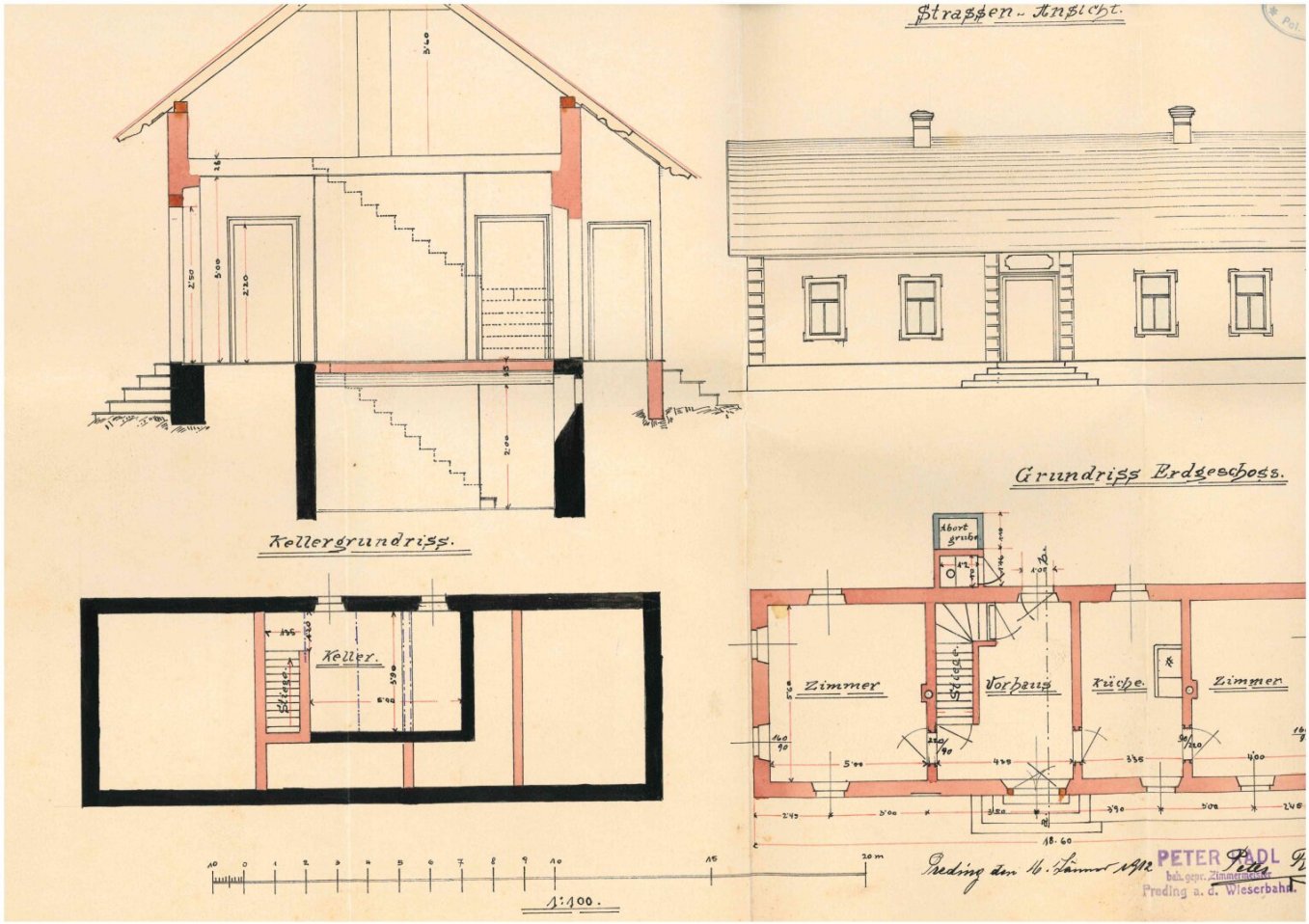







Schnitt a.b.
Strassen-Ansicht.
Kellergrundriss.
Grundriss Erdgeschoss.
Keller.
Zimmer
Vorhaus
Küche.
Zimmer
Abort grube
ALOIS WENDL
&
FRANZ VOLLMANN
Maurermeister


Strassen-Ansicht.
Kellergrundriss.
Keller.
Grundriss Erdgeschoss.
Abort grube
Zimmer
Vorhaus
Küche
Zimmer
ALOIS WENDL
&
FRANZ VOLLMANN
Maurermeister
LEIBNITZ, Steiermark.
Preding den 16. Jänner 1912
PETER PÖDL
bef. gepr. Zimmermeister
Preding a. d. Wieserbahn.
1:100.


Strassen-Ansicht.
Kellergrundriss.
Keller.
Grundriss Erdgeschoss.
Abort grube
Zimmer
Vorhaus
Küche.
Zimmer
1:100.
Preding den 16. Januar 1912.
PETER PADL
beh. gepr. Zimmermeister
Preding a. d. Wieserbahn.

Objektbeschreibung

Ein Zuhause mit Geschichte, viel Platz und unzähligen Möglichkeiten.

Zum Verkauf steht dieses gepflegte und sofort beziehbare **Herrenhaus mit Nebengebäude, großzügiger Grünlandfläche und Wald**. Die Immobilie besticht durch ihren besonderen Charme, die idyllische Lage und eine traumhafte Aussicht, die vor allem bei Sonnenuntergang ihren ganz besonderen Reiz entfaltet.

Das Haus verfügt über rund **120 m² Wohnfläche im Erdgeschoss** und ist teilweise unterkellert. Ein **traditioneller Gewölbekeller** bietet zusätzlichen Stauraum und verleiht dem Gebäude einen besonderen historischen Charakter.

Wohnen mit Charme und Behaglichkeit

Das Erdgeschoss bietet eine angenehme und praktische Raumaufteilung:

- großzügiges Wohnzimmer
- Küche mit gemütlichem Essbereich
- weiteres Zimmer mit **Schwedenofen**
- kleines Badezimmer mit Dusche
- separates WC

Im Obergeschoss befinden sich zusätzlich **zwei weitere Räume**, die aufgrund der vorhandenen Voraussetzungen **nicht als Wohnfläche ausgewiesen sind**, jedoch wertvollen zusätzlichen Platz schaffen – beispielsweise als Lager, Hobbyraum, Atelier oder für individuelle Nutzungsideen.

Beheizt wird das Haus über einen **Tischherd mit Heizkörpern**. Ergänzend sorgen **Infrarotpaneele** für angenehme Wärme. Die Warmwasserversorgung erfolgt über einen **neuwertigen 100-Liter-Boiler**.

Das Haus befindet sich in einem **gepflegten Zustand und kann sofort bezogen werden**. Laufend wurden kleinere Instandhaltungs- und Erhaltungsmaßnahmen durchgeführt, unter anderem an **Fassade und Kamin**.

Auf Wunsch besteht die Möglichkeit, die vorhandenen **Möbel ganz oder teilweise zu**

übernehmen – ideal für alle, die ohne großen Aufwand einziehen möchten.

Nebengebäude mit vielseitigen Möglichkeiten

Direkt über der Straße befindet sich das zugehörige **Nebengebäude**. Dieses bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und kann je nach Bedarf beispielsweise als:

- Stauraum
- Stallung
- Garage
- Werkstatt oder Hobbybereich

genutzt werden.

Hinter dem Nebengebäude eröffnet sich eine großzügige **Grünlandfläche inklusive Wald**. Die weitläufige Fläche bietet viel Raum für Natur, Freizeit und individuelle Gestaltungsmöglichkeiten und eignet sich besonders auch für **Tierhaltung**, beispielsweise für Pferde oder andere Tiere.

Natur, Ruhe und eine traumhafte Aussicht

Ein besonderes Highlight der Liegenschaft ist die **idyllische Aussicht über die umliegende Landschaft**. Hier lässt sich die Ruhe der Natur genießen und der Tag bei einem beeindruckenden **Sonnenuntergang** ausklingen.

Ob als privates Zuhause, Rückzugsort, Liebhaberobjekt, landwirtschaftlich geprägte Nutzung oder als Platz für Mensch und Tier – diese Immobilie bietet zahlreiche Möglichkeiten und vor allem etwas, das heute nur noch selten zu finden ist: **Charakter, Freiraum und eine besondere Atmosphäre.**

Besondere Besonderheit: Betriebsnummer

Eine weitere Besonderheit dieser Immobilie ist die Möglichkeit, die **Betriebsnummer zu übernehmen**. Dies macht das Objekt insbesondere für Interessenten interessant, die Wert auf die damit verbundenen Möglichkeiten legen.

Eine Immobilie mit besonderem Charakter und Seltenheitswert – für Menschen, die das Außergewöhnliche suchen.

Haben wir Ihr Interesse geweckt?

Gerne stehen wir Ihnen für **weitere Informationen, Fragen oder einen individuell vereinbarten Besichtigungstermin** zur Verfügung.

Wir freuen uns darauf, Ihnen diese besondere Immobilie persönlich zeigen zu dürfen.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <8.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <6.500m

Nahversorgung
Supermarkt <1.500m
Bäckerei <1.000m

Sonstige
Geldautomat <1.500m
Bank <1.500m
Post <1.000m
Polizei <8.000m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <2.000m
Autobahnanschluss <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap