# PROVISIONSFREI: BAUERNHAUS schöne Einzellage am Berg mit ca.10 ha Grund




**Objektnummer: 3328**

**Eine Immobilie von CAMPO REAL Immobilien Wiedermayer GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Haus - Bauernhaus |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 3153 Eschenau |
| **Baujahr:** | 1960 |
| **Zustand:** | Baufaellig |
| **Möbliert:** | Teil |
| **Alter:** | Altbau |
| **Wohnfläche:** | 120,00 m² |
| **Zimmer:** | 5 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Kaufpreis:** | 650.000,00 € |

## Ihr Ansprechpartner



**Karl Teicher**

CAMPO REAL Immobilien Wiedermayer GmbH
Betriebsgebiet 19
3153 Eschenau-Rotehau

T +43 664 411 29 90
H +43 664 411 29 90

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


CAMPO - REAL
Wir realisieren Immobilienanliegen


CAMPO - REAL


CAMPO - REAL


CAMPO - REAL


CAMPO - REAL


CAMPO - REAL


CAMPO REAL
Wir transformieren Immobilienanlagen

# Objektbeschreibung

Der landwirtschaftliche Betrieb liegt auf ca. 550 Meter Seehöhe im Bereich des nördlichen Voralpengebietes des Bezirkes Lilienfeld und besticht durch seine Einzellage mit herrlicher Aussicht. Erreichbar ist das Objekt über einen ca. 3,5 km langen, asphaltierten Güterweg, welcher einer Sackgasse entspricht. Ca. 85.000 m2 (8,5 ha) Grünland (Wiese) samt Hoffläche mit Wohnhaus und Nebengebäuden, welche einer Sanierung bedürfen, sowie ca. 15.000 m2 (1,5 ha) Wald können Ihr zukünftiger Lebens- bzw. Tätigkeitsbereich sein.

Urbar gemacht im Jahr 1536 durch das Stift Lilienfeld, wobei hier Fischzucht und Holzkohlebrennerei betrieben wurde. Ab 1714 gibt es private Eigentümer und ab 1818 ist die Liegenschaft in Familienbesitz des derzeitigen Eigentümers. Das Anwesen zum Verkauf anzubieten war also keine leichte Entscheidung.

Die Wiesen und der Wald liegen nordseitig (Schattenseite) mit Blick Richtung St. Pölten und Jauerling. Der Großteil ist maschinell zu bewirtschaften, der Rest kann als Weidefläche genutzt werden. In den vergangenen Jahrzehnten wurde hier Milchwirtschaft, Weidehaltung und Schafzucht biologisch betrieben. Das Wohnhaus besteht aus einer Wohnküche, einem Bad mit WC, einem Schlafzimmer und 2 Nebenräumen im Erdgeschoß, im Dachgeschoß befinden sich 3 weitere Zimmer. Das Objekt wird mit Einzelöfen mit Stückholz, Pellets-Öfen und Infrarotpanelen beheizt. Stall, Scheune und Schuppen waren nicht mehr in wirtschaftlicher Verwendung und wurden als Lagerfläche genutzt. Die Wasserversorgung erfolgt über eine eigene Quelle, das Abwasser wird in einer flüssigkeitsdichten Senkgrube gesammelt. Ein Stromanschluss ist vorhanden, die Glasfaserleitung ist bereits bis zum Wohnhaus verlegt.

**Ein Stück Land in absoluter Ruhelage mit einem herrlichen Ausblick - ein Platz zum Wohlfühlen!**

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.

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 <3.000m
Apotheke <5.000m
Krankenhaus <7.000m

**Kinder & Schulen**
Schule <2.500m
Kindergarten <2.500m

**Nahversorgung**
Supermarkt <2.500m
Bäckerei <5.000m
Einkaufszentrum <7.000m

**Sonstige**
Bank <5.000m
Geldautomat <5.000m
Post <2.500m
Polizei <4.500m

**Verkehr**
Bus <2.000m
Bahnhof <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap