Traditionelles Weinstöckl mit eigener Wasserquelle in der Thermenregion!



Objektnummer: 5420/8594

Eine Immobilie von Roderick Scherer

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Bauernhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8272 Sebersdorf
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	88,15 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	3
Kaufpreis:	180.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Stephanie Dallinger

Roderick Scherer Immobilien GmbH - Graz
St. Veiter Straße 12
8045 Graz

T +43 676 3646748

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













RODERICK SCHERER

IMMOBILIEN

Erfahrung schafft Vertrauen.

Graz - Wien - Linz - Salzburg - Klagenfurt

Mit über einem Jahrzehnt Erfahrung helfen wir Menschen dabei, Immobilien sicher zu kaufen und zu verkaufen.

Profitieren auch Sie von unserem Netzwerk:



www.roderickscherer.com • info@roderickscherer.com • 0316 228 628

Objektbeschreibung

Ein Weinstöckl mit Geschichte, weitläufigem Grundstück und Potenzial zur individuellen Gestaltung!

Dieses **historische Weinstöckl** in der Thermenregion bei Bad Waltersdorf bietet einen Obstbaumbestand und Nebengebäude. Für Selbstversorger oder für alle, die gerne Zeit im eigenen Garten verbringen – hier gibt es viele Möglichkeiten. Das ursprünglich ältere Gebäude wurde 1949 umgebaut und in den vergangenen Jahren teilweise modernisiert. **Es handelt sich um ein Sanierungsobjekt, im Haus ist Feuchtigkeit vorhanden, weshalb die Errichtung einer Drainage sowie eine Dachsanierung notwendig sind.** Weitere Sanierungsarbeiten können nach eigenen Vorstellungen durchgeführt werden.

Wohnen mit historischem Charme

Über den Innenhof gelangt man in den **zentralen Vorraum**, von dem aus die einzelnen Wohnräume erreichbar sind. Die **Küche wurde modernisiert und verfügt über einen traditionellen Tischherd**, der sowohl zum Kochen als auch zum Heizen genutzt werden kann. Direkt daneben befindet sich der Wohnbereich. Am Ende des Vorraums liegen das sanierte Badezimmer mit Eckbadewanne, zwei weitere Zimmer und ein separates WC. Die Küche, das Badezimmer sowie Teile der Installationen wurden bereits modernisiert. Für die erneuerten elektrischen Leitungen liegt ein **Prüfprotokoll** vor.

Gewölbekeller, ehemalige Tenne und Stallungen

Besonders interessant sind die historischen Nebenräume. Der **alte Gewölbekeller** erinnert an die ursprüngliche Nutzung des Weinstöckls. Zusätzlich gibt es einen gefliesten Keller sowie einen traditionellen Erdapfelkeller mit Belüftungsschacht, wie man ihn von früher kennt. Die ehemalige Tenne und der frühere Stall bieten weitere Flächen für Lagerung, Werkstatt oder andere Nutzungsmöglichkeiten.

Ehemalige Jagdhütte für gemütliche Feiern

Ein weiteres Highlight ist die **ehemalige Jagdhütte**, die bereits modernisiert und eingerichtet wurde. Sie bietet Platz für gemütliche Zusammenkünfte mit Familie und Freunden oder kann als Arbeitszimmer genutzt werden. Direkt an der Hütte wachsen **Isabellatrauben**, die dem Grundstück zusätzlichen Charakter verleihen.

Ihre Highlights

- Rarität: altes Weinstöckl in der Thermenregion

- **Glasfaseranschluss**
- Eigene Quelle
- Obstbaumbestand und Isabellatrauben
- Modernisierte und **eingerichtete ehemalige Jagdhütte**
- **Küche mit traditionellem Tischherd**
- Modernisiertes **Badezimmer mit Eckbadewanne** und erneuerte Leitungen
- Prüfprotokoll für die Elektrik vorhanden
- Holzheizung mit Pufferspeicher
- Historischer Gewölbekeller
- Gefliester Keller
- Traditioneller Erdapfelkeller mit Belüftungsschacht
- Ehemaliger Stall und Tenne
- Innenhof

Obstbäumen und eigener Quelle

Das weitläufige Grundstück bietet viel Platz für alle, die gerne im Garten arbeiten, eigenes

Obst ernten oder Tiere halten möchten.

Zum vorhandenen Baumbestand gehören:

- Zwetschkenbäume
- Apfelbäume der Sorte Kronprinz
- Nussbaum
- Eiche

Auch Brombeeren und Isabellatrauben wachsen auf dem Grundstück.

Ein seltenes Angebot für alle, die ein historisches Weinstöckl mit viel Grund und eigenem Obstgarten suchen.

Kein Exposé ersetzt den persönlichen Eindruck vor Ort. Überzeugen Sie sich selbst von dieser besonderen Liegenschaft und vereinbaren Sie noch heute Ihren individuellen Besichtigungstermin. **0676 36 46 748, Stephanie Dallinger**, Roderick Scherer Immobilien GmbH. Ich freue mich auf Ihren Anruf.

Sie möchten diese Immobilie finanzieren? Gerne zeigen wir Ihnen in einem kostenlosen und unverbindlichen Beratungsgespräch (vor Ort oder online) die aktuellen Möglichkeiten am heimischen Kreditmarkt auf. Unsere Finanzierungsexperten vergleichen für Sie eine Vielzahl von Banken und Bausparkassen, um für Sie die besten Konditionen zu erreichen (Laufzeit, Rate, Eigenmittel). Optimal zugeschnitten auf Ihre Bedürfnisse. Sprechen Sie uns gerne an.

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://roderick-scherer-immobilien.service.immo/registrieren/de

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
Krankenhaus <10.000m

Kinder & Schulen
Schule <2.500m
Kindergarten <1.500m

Nahversorgung
Supermarkt <1.500m
Bäckerei <3.000m
Einkaufszentrum <9.000m

Sonstige
Bank <2.000m
Geldautomat <2.500m
Post <2.500m
Polizei <2.500m

Verkehr
Bus <1.000m
Autobahnanschluss <1.500m
Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap