

arrondiertes landwirtschaftliches Anwesen in ruhiger Lage

2640 Raach am Hochgebirge, Bauernhof zum Kauf

Objekt ID: 1071



Wohnfläche ca.: **200 m²** - Zimmer: **6** - Kaufpreis: **790.000 EUR**



arrondiertes landwirtschaftliches Anwesen in ruhiger Lage

Objekt ID	1071
Objekttypen	Bauernhof, Land und Forstwirtschaft
Adresse	2640 Raach am Hochgebirge Niederösterreich
Wohnfläche ca.	200 m ²
Nutzfläche ca.	505 m ²
Kellerfläche ca.	80 m ²
Balkon-/Terrassenfläche ca.	11 m ²
Grundstück ca.	106.139 m ²
Zimmer	6
Badezimmer	3
Separate WC	3
Balkone	1
Heizungsart	Zentralheizung, Ofenheizung
Wesentliche Energieträger	Kohle, Holz/Hackschnitzel
Baujahr	1993
Heizwärmebedarf (HWB)	782,00 kWh/(m ² ·a) (Klasse G)
Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE)	6,64 (Klasse G)
Garage	1 Stellplatz
Verfügbar ab	ab sofort
Ausstattung / Merkmale	Balkon, Separates WC, Teilmöbliert
Provisionspflichtig	Ja
Käuferprovision	28.440,00 € inkl. 20% USt.
Kaufpreis	790.000 EUR



Objektbeschreibung

Die ehemalige Nebenerwerbslandwirtschaft befindet sich in Raach am Hochgebirge in ruhiger, sonniger Lage. Die Wiese ist eben und auch leicht hanglagig!

Auf der Liegenschaft steht ein altes Bauernhaus mit rd. 85m² Wohnfläche und Nebenräumlichkeiten, welches schon langjährig vermietet ist und dadurch sehr gut in Schuss gehalten wurde. Das Bauernhaus wird mit Einzel-, und Kachelofen bzw. derzeit elektrisch beheizt.

Des Weiteren gibt es ein ehemaliges Stallgebäude mit Nebenräumlichkeiten in der Größe von rd. 245m² und ein darüberliegender Stadl mit rd. 260m². Ein Einstellraum für landwirtschaftliche Maschinen, von zusätzlichen rd. 50m², wurde dem Stall hinzugebaut.

Mitte der 90er Jahre wurde ein neues Haus gebaut. Die Wohnfläche auf 2 Etagen ist rd. 115m². Das komplette Obergeschoß ist zusätzlich noch ausbaubar. Dieses Gebäude ist bestandsfrei. Beheizt wird es mit einer Festbrennstoff - Zentralheizung. Für das Warmwasser gibt es zusätzlich eine Solaranlage.

Das große Grundstück teilt sich in 3197m² Baulandwohngebiet (lt. Vermessungsplan) und rd. 10.3 HA Grünland, Land- und Forstwirtschaft und Forstwirtschaft.

Zwei Energieausweise sind vorhanden, das Bauernhaus und das Wirtschaftsgebäude befindet sich in der gelben Zone der Wildbachverbauung.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Sonstiges

Das Bauernhaus ist vermietet, die Wiesen derzeit verpachtet. Hierfür wird Miete und Pacht eingenommen, welches als Teilrefinanzierung hergenommen werden kann.













