

**Große Chance! - Über 5.750 m<sup>2</sup> Grundstück + Wohnhaus,  
Hof- & Nebengebäude. - Nur 5 Min. vor Horn.**



**Objektnummer: 560**

**Eine Immobilie von AKTIVIT - Future in Living - Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Grundstück - Baugrund Eigenheim
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3580 St. Bernhard
<b>Zustand:</b>	Sanierungsbeduerftig
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Wohnfläche:</b>	370,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	370,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	370,00 m <sup>2</sup>
<b>Verkaufsfläche:</b>	120,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	12
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Keller:</b>	85,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	750.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Moritz Höslinger**

AKTIVIT & Future in Living - Immobilien GmbH  
Maiffredygasse 2  
8010 Graz

T +43 664 217 16 78







AKTIVIT



AKTIVIT



AKTIVIT

















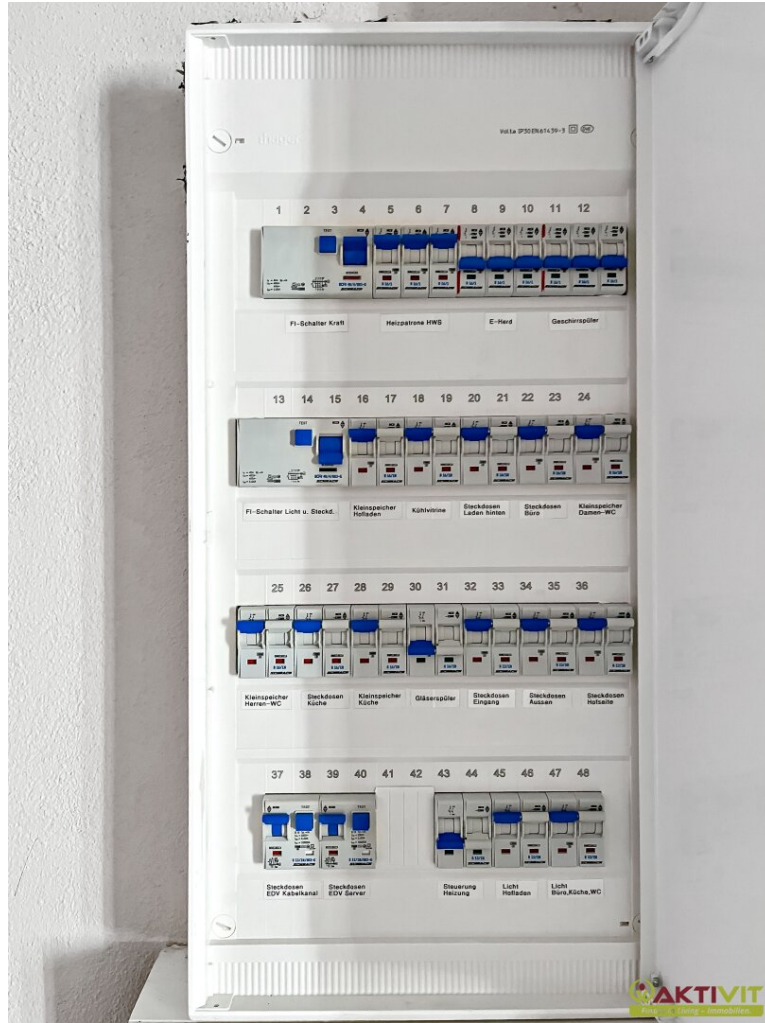




















## Objektbeschreibung

Dieses umfassende Ensemble aus Wohnhaus, Wirtschaftsgebäuden, großen Stallungen und weiteren Nebengebäuden bietet vielfältiges Potential.

Die Gebäude sind zum Teil noch bewohnbar, teilweise saniert und teilweise sanierungsbedürftig bzw. baufällig.

Hier bietet sich die Möglichkeit diverse Nutzungskonzepte einzeln oder gemeinsam umzusetzen.

### ***Die Vorteile dieses Hauses auf einen Blick:***

- Umfassendes Gebäude-Ensemble mit vielfältigem Potential.
- Nur 5 Minuten zur Bezirkshauptstadt Horn.
- Bushaltestelle fußläufig bestens erreichbar.
- Insgesamt über 5.750 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mit Bauland-Widmung.
- Über ca. 370 m<sup>2</sup> Nutzfläche im Wohn- und Geschäftshaus + Landw. Nebengebäude.
- Ruhiger Eigengarten mit Baumbestand.

### **DIE GEBÄUDE.**

Das Gebäude-Ensemble verteilt sich auf die folgenden Baukörper:

- Zweigeschossiges Hauptgebäude mit ca. 250 m<sup>2</sup> Nutzfläche.
- Angebautes Geschäftshaus und Hofladen mit ca. 120 m<sup>2</sup> Nutzfläche.

- Lagerbereich (ehemaliger Rinderstall) ca. 400 m<sup>2</sup>.
- Schüttkasten mit ca. 150 m<sup>2</sup>.
- Stadl mit ca. 400 m<sup>2</sup>.
- Schuppen mit ca. 120 m<sup>2</sup>.

So ergeben sich insgesamt ca. 370 m<sup>2</sup> Nutzfläche im Wohn- und Geschäftsbereich.

Weitere ca. 1.000 - 1.100 m<sup>2</sup> Nutzfläche kommen durch die landwirtschaftlichen Nebengebäude zusammen.

Geringe Teile der Gebäude sind unterkellert, so ergeben sich noch ca. 85 m<sup>2</sup> Kellerfläche.

Zudem verfügt das Haupthaus teilweise über Rohdachboden-Flächen.

## **ZUSTAND UND AUSSTATTUNG.**

Die Ursprünge des Hauses und Teile der Wirtschaftsgebäude reichen zurück bis ins 14. Jahrhundert.

Es besteht jedoch kein Denkmalschutz.

Das Haupthaus ist bewohnbar aber in teilweise sanierungsbedürftigem Zustand.

Zuletzt wurden 2002 Sanierungsarbeiten am Haus vorgenommen und 2014 am Hofladen.

Die Wohnräume bieten viel Potential in Form von optischen Modernisierungen und Renovierungen.

Die Geschäftsflächen des Hofladens wurden bereits zum Teil renoviert, jedoch nicht fertiggestellt.

Im Bereich der Geschäftsflächen sind neben Sanitären Räumen auch Kühlräume und entsprechende Technik gegeben.

Hier bietet sich Potential für diverse Folgenutzungen.

Der Verkauf erfolgt inklusive der bestehenden Einrichtung und Ausstattung.

Die Übernahme der Liegenschaft ist ab sofort möglich.

Die Beheizung erfolgt mittels Zentralheizung mit festen Brennstoffen (Holz).

KFZ-Stellplätze im Freien stehen auf Eigengrund zur Verfügung, eine Einfahrt in den Hof ist gegeben.

Eine nahegelegene Streuobst-Wiese mit altem Baumbestand auf ca. 16.900 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche kann auf Wunsch langfristig gepachtet werden.

## **DIE LIEGENSCHAFT.**

Die Liegenschaft besteht aus Grundstücken mit einem Flächenausmaß von insgesamt rund 5.750 m<sup>2</sup> laut Grundbuch.

Diese Fläche ist zur Gänze als "Bauland Agrargebiet" (BA) mit der Bauklasse II (2) gewidmet.

Durch die vorliegende Widmung eignet sich die Liegenschaft für diverse Vorhaben und bietet vielfältiges Potential.

Rund um die landwirtschaftlichen Nebengebäude befinden sich begrünten Gartenflächen mit altem Baumbestand.

Hier bietet sich vielfältiges Potential zur Gestaltung nach eigenen Vorstellungen.

Die Zufahrt ist von einer öffentlichen Straße gegeben.

Zur Beantwortung weiterer Fragen sowie für Besichtigungstermine stehe ich Ihnen gerne täglich - auch am Wochenende - von 08:00 bis 22:00 Uhr zur Verfügung.

Ich freue mich über Ihre Kontaktaufnahme,

Moritz Höslinger

+43 664 217 16 78



m.hoeslinger@aktivit.org

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.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <5.500m  
Klinik <5.500m  
Apotheke <5.000m  
Krankenhaus <5.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <3.000m  
Kindergarten <5.000m  
Höhere Schule <9.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <4.000m  
Bäckerei <5.500m  
Einkaufszentrum <4.000m

### **Sonstige**

Bank <4.000m  
Polizei <4.500m  
Geldautomat <5.000m  
Post <5.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap