

## Ehemaliges Bauernhaus am Fuße der Gleinalm - Natur hautnah!



**Objektnummer: 1609**

**Eine Immobilie von Ofner Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8153 Geistthal-Södingberg
<b>Wohnfläche:</b>	196,60 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>G</b> 251,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>F</b> 3,51
<b>Kaufpreis:</b>	230.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Walter Ofner

Ofner Immobilien GmbH  
Hauptstraße 86  
8582 Rosental an der Kainach

T +43 3142 22892  
H +43 664 1883929

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











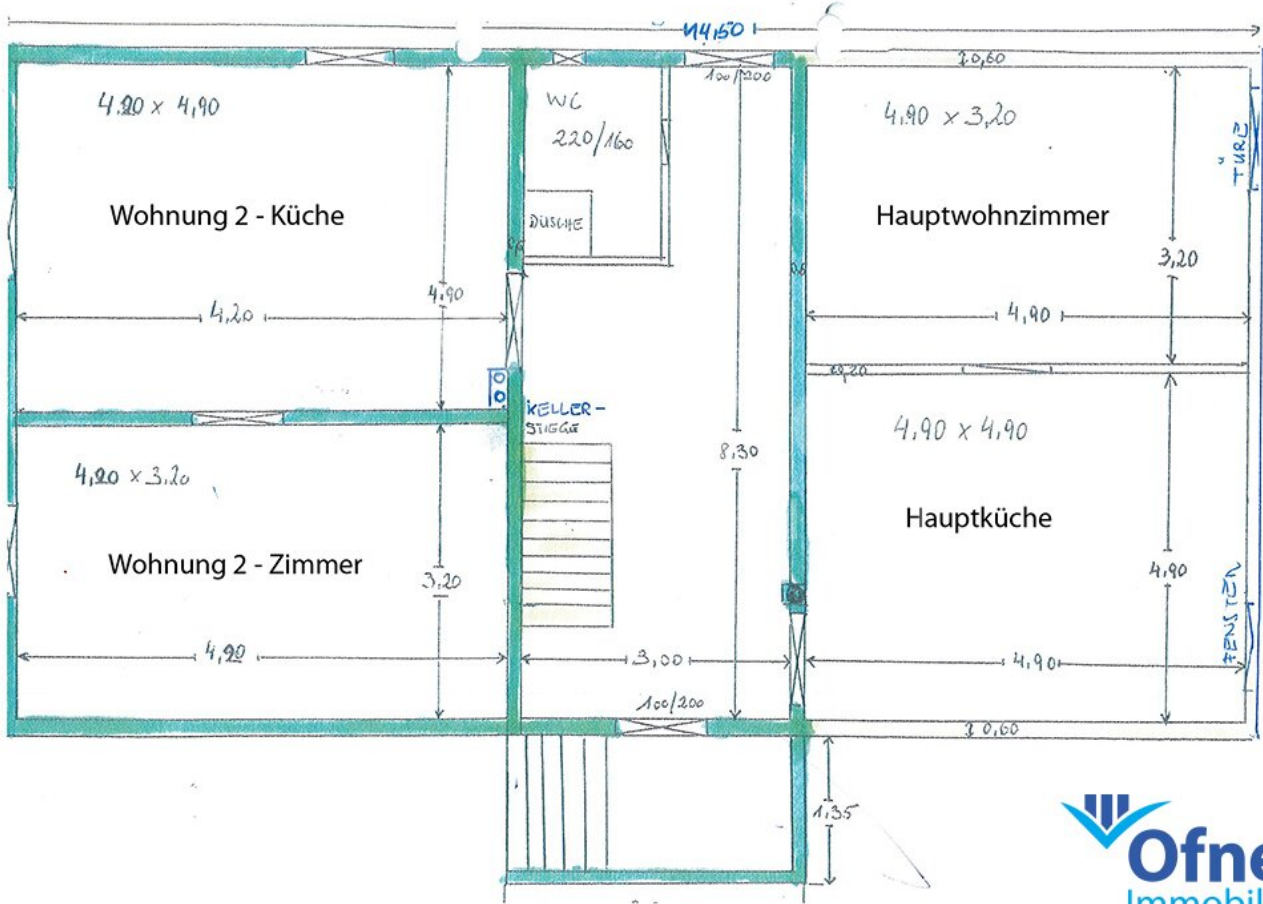




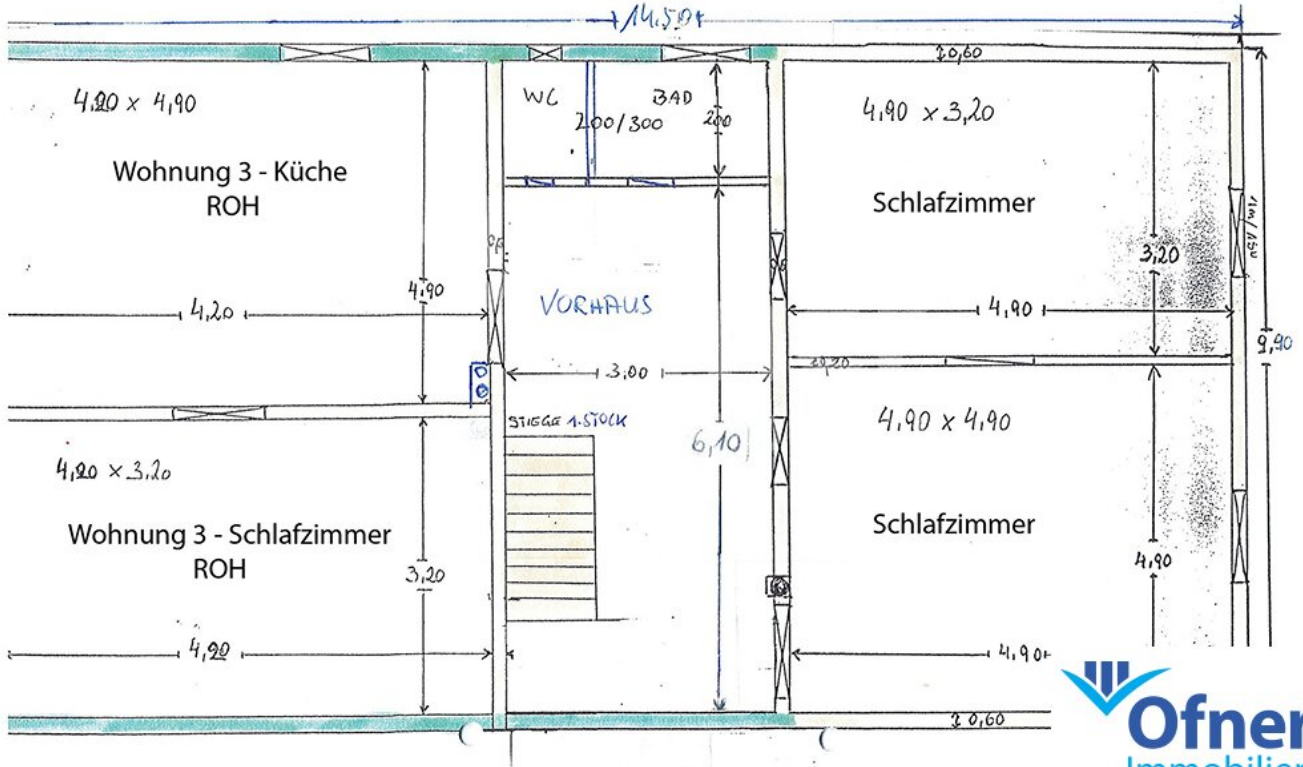




# Planskizze Erdgeschoß



# Planskizze Dachgeschoß



## Objektbeschreibung

In sonniger Aussichtslage auf ca. 970 m Seehöhe liegt dieses ehemalige Bauernhaus mit großzügigem Grundriss. Es wurde vor ca. 300 Jahren erstmals erwähnt. In schönem Allgemeinzustand bietet das Haus Platz für derzeit drei Wohnungen, zwei davon umfassen bei jeweils ca. 40 m<sup>2</sup> Wohnfläche eine Küche und ein Zimmer, wobei eine Wohnung im Erdgeschoß angeordnet ist und jederzeit genutzt werden kann, die zweite Wohnung befindet sich im Dachgeschoß und muss noch ausgebaut werden.

Das Erdgeschoß bietet auf einer Fläche von ca. 99 m<sup>2</sup> neben der bereits beschriebenen Kleinwohnung (ca. 40 m<sup>2</sup>) die eigentliche Hauptwohnung. Sie umfasst die zentrale Küche mit Essplatz und Tischherd und ein Wohnzimmer, an das ein beheizter Wintergarten (ca. 35 m<sup>2</sup>) angeschlossen ist, der mit großen Fensterflächen einen herrlichen Ausblick in die Ferne ermöglicht - die Alm ist hier besonders deutlich spürbar. Weiters gehören zur Hauptwohnung zwei Schlafzimmern im Dachgeschoß. Ländlich charmant sind die Räume gestaltet und bedürfen diverser Modernisierungsmaßnahmen. Zwischen 1987 und 1995 wurde eine Generalsanierung durchgeführt, im Jahr 2005 wurde die Öl-Zentralheizung mit 4.000 lt. Tankvolumen eingebaut.

Das Haus ist unterkellert, ein Teil des Kellers ist noch ein originaler Steingewölbekeller. Typische Räume für Heizung, Werkstatt und Bar sind im Keller untergebracht, der sowohl außen über die Garage als auch von innen zugänglich ist. Direkt ans Haus schließt die Garage mit Rolltor an, die im Jahr 2005 errichtet wurde, darüber befindet sich der erwähnte Wintergarten.

Geheizt wird über die Öl-Zentralheizung. In der kleinen Wohnung im Erdgeschoß befindet sich ein Etagenherd, mit dem die Zentralheizung ebenso befeuert werden kann. In der Hauptküche im Erdgeschoß ist ein Tischherd integriert. Die Wasserversorgung ist über eine Wassergemeinschaft gesichert, eine Sammelgrube ist vorhanden.

Das geneigte Grundstück mit einer Größe von 1.182 m<sup>2</sup> ist terrassenförmig angelegt und eingezäunt, Obstbäume, Gemüsebeete und Sträucher prägen die Anlage. Ein Gartenhaus bzw. Geräteschuppen aus Holz steht zur Verfügung. In der direkten Nachbarschaft befinden sich lediglich zwei weitere Hofstellen.

Ein Einstieg in die vielfältigen Wanderweg der Gleinalm ist direkt vom Haus aus möglich. Wanderfreunde schätzen das weitläufige Wegenetz in unterschiedlichen Schwierigkeitsgraden. Berge und Natur laden aber nicht nur zum Aktiv-Sein ein, sondern beruhigen auch die Seele und lassen den Trubel der Stadt vergessen. Ruhe und Entspannung sind hier auf fast 1.000 m Seehöhe ebenso möglich wie attraktiver Sport in wunderbarer Natur. Mehrere Almhütten laden unterwegs zum Rasten und Jausnen ein.

Die nächstgelegene Ortschaft ist [Geistthal-Södingberg](#), etwa sechs Kilometer entfernt, mit

Kindergarten, Volksschule, Anbindung an den öffentlichen Verkehr, Gastronomie, Lebensmittelgeschäft und einem Freibad.

Wir laden Sie gerne zu einer gemeinsamen, unverbindlichen Besichtigung ein, um sich gleich ein Bild von dieser ländlichen Immobilie auf der Alm zu machen. Schon jetzt freuen wir uns auf Ihre Anfrage!

Ihr Walter Ofner, staatlich geprüfter Immobilientreuhänder

office@ofner-immobilien.at, Tel. 03142 / 22892

Unsere Bürozeiten sind Montag bis Donnerstag von 8.00 bis 12.30 und von 13.30 bis 17.00 Uhr sowie Freitag von 8.00 bis 12.30 Uhr.

Besuchen Sie auch unsere Homepage [www.ofner-immobilien.at](http://www.ofner-immobilien.at)

**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://ofner-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://ofner-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <6.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <4.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <4.000m

### **Sonstige**

Bank <4.500m

Geldautomat <6.500m

Post <9.500m

### **Verkehr**

Bus <4.000m

Autobahnanschluss <9.000m  
Bahnhof <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap