

**Anwesen mit großem Grundstück, fantastischer Fernsicht  
und einem Golfplatz vor der Haustür**



Lesecke OG

**Objektnummer: 1669\_1974**  
**Eine Immobilie von RE/MAX Thermal**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Bauernhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	7574 Neudauberg
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	170,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	3
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>G</b> 235,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 2,61
<b>Kaufpreis:</b>	570.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

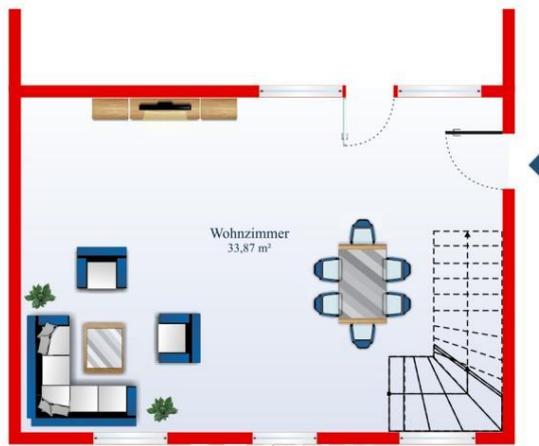
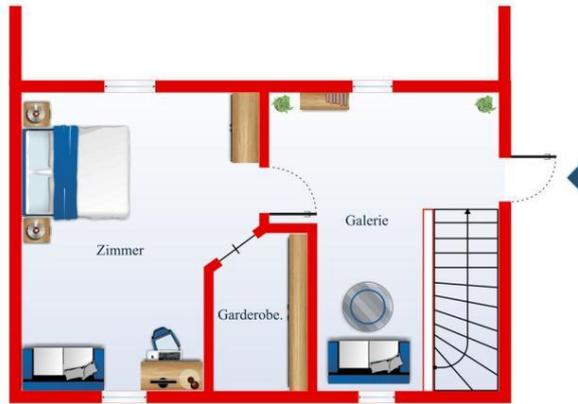
## Ihr Ansprechpartner



### **Gabriele Stockinger MEd**

RE/MAX Thermal  
Steinbacherstraße 38  
7551 Stegersbach





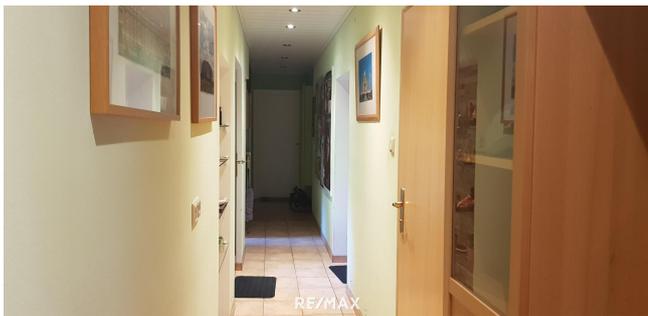
RE/MAX





RE/MAX



















## Objektbeschreibung

ANWESEN MIT GROSSEM GRUNDSTÜCK, EINER FANTASTISCHEN AUSSICHT SOWIE EINEM GOLFPLATZ VOR DER HAUSTÜR Das Erlebnis des 'ins- Land- Hineinschauens' können Sie als Besitzer dieser Immobilie täglich genießen. Außerdem befindet sich die Immobilie inmitten des Golfareals der Golfschaukel Stegersbach, einem Paradies für alle Golfbegeisterten, und unweit der Therme Stegersbach. Der als Wohnhaus adaptierte Vierkanter liegt auf einer Anhöhe und bietet einen atemberaubenden Fernblick. Umgeben und zum Objekt zugehörig ist eine Grundfläche von ca. 16.169 m<sup>2</sup>, die sich wie folgt aufgliedert: ca. 3.543 m<sup>2</sup> Bauland-Dorf, ca. 4.406 m<sup>2</sup> GI-landwirtschaftliche Fläche, 6.632 m<sup>2</sup> GSp-Golf und 1.587 m<sup>2</sup> GF-Forst. Das Haus selbst bietet gesamt ca.170 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf zwei Ebenen. Im EG befinden sich 3 Schlafzimmer, eines mit Terrassenzugang, ein Wohnzimmer, eine Küche, ein Bad mit Dusche und Fußbodenheizung und ein WC. Das OG weist einen Vorraum mit Lesecke und ein Schlafzimmer mit begehbare Garderobe auf. Der verbleibende Teil des OG ist ausbaubar. Von den Parkplätzen straßenseitig gelangt man zur gefliesten Garage, einem großen Obstkeller, einem Weinkeller sowie einer kleinen Werkstatt. Weiter geht es in den nicht einsehbaren Innenhof, der als Refugium dient. Vom Atrium gelangt man zu einem separatem WC, dem Tankraum, dem Kesselraum und dem Winterdepot für die Blumen. Beheizt wird das Wohnhaus mittels einer Öl-Zentralheizung. In der Küche gibt es neben dem E-Herd noch einen Herd mit Holzbefuerung. Sämtliche Böden sind mit Laminat, Parkett oder Fliesen ausgelegt. Rings um das Haus befinden sich, neben Gras-, Baum- und Blumenflächen, eine Terrasse auf der Rückseite des Hauses, eine Holzhütte sowie ein altes Presshaus. Auch ein kleiner Obstgarten gehört dazu. Die verpachtete Fläche mit der Sonderwidmung Golf, mit bestehendem Pachtvertrag bis 2034, kann weiterhin in der Pacht verbleiben. Die zur Liegenschaft gehörigen landwirtschaftlichen Flächen können in Folge zur Eigennutzung verwendet oder verpachtet werden. Das Waldgrundstück weist Baum- und Buschbewuchs auf. Hinweis: Der vermittelnde Makler übernimmt keinerlei Gewähr oder Haftung, auch nicht für die tatsächliche Energieeffizienz des Gebäudes. Alle Informationen beruhen auf Unterlagen, die uns vom Eigentümer zur Verfügung gestellt wurden und sind ohne Gewähr. Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund unserer Nachweispflicht dem Abgeber gegenüber nur Anfragen beantworten können, die Ihren Namen, die vollständige Anschrift und eine Telefonnummer enthalten. Sie überlegen Ihre Immobilie zu verkaufen oder zu vermieten? Sie fragen sich, ob ein Makler Sinn macht? Am Besten gleich zur NR. 1 ! Jetzt kostenlos Beratungstermin vereinbaren unter 03326 / 54 332