

**INVESTOREN aufgepasst! Weingut mit Gästezimmer, drei Betriebswohnungen in Leutschacher Aussichtslage
PROVISIONSFREI**



Westansicht

Objektnummer: 1605_4830

Eine Immobilie von RE/MAX Leibnitz

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Kranach 75
Art:	Gastgewerbe - Hotels
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8463 Leutschach
Nutzfläche:	905,00 m ²
Zimmer:	7
Heizwärmebedarf:	C 50,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,97
Kaufpreis:	2.790.000,00 €
Infos zu Preis:	

Verhandlungsbasis

Ihr Ansprechpartner



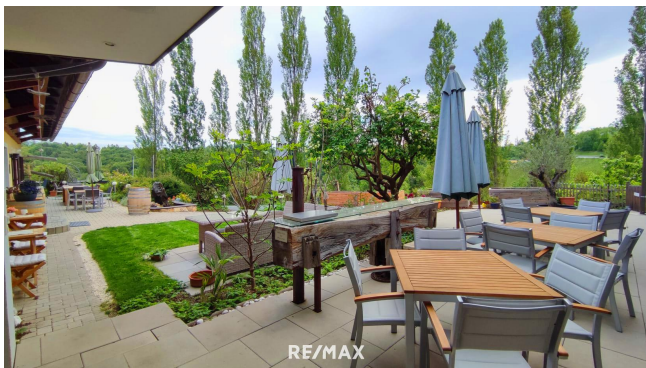
Paul Ulbel

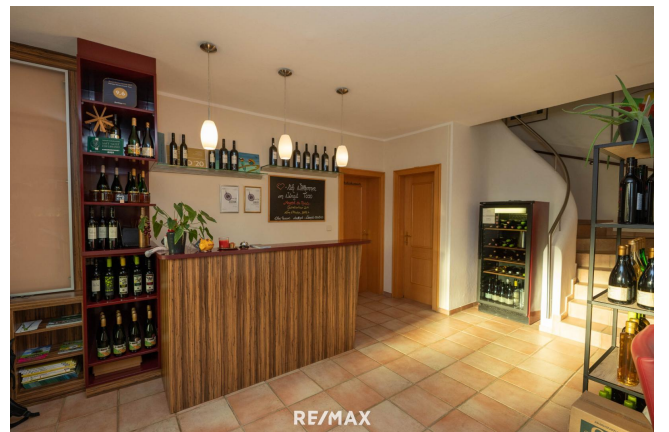
RE/MAX Leibnitz
Marburger Straße 42
8430 Leibnitz

H +43 6776 197 8283
F +43 345282341

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











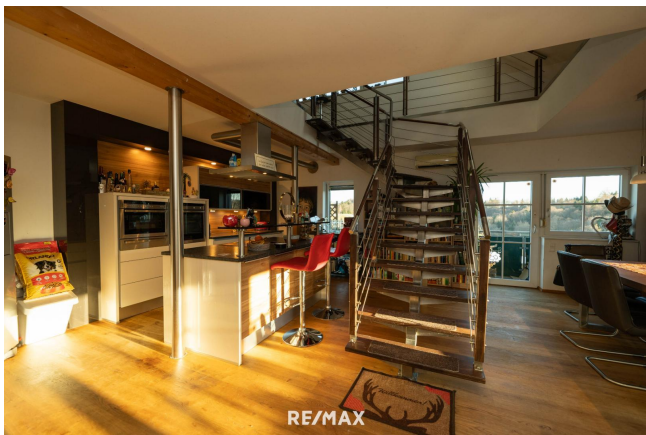
RE/MAX



RE/MAX



RE/MAX







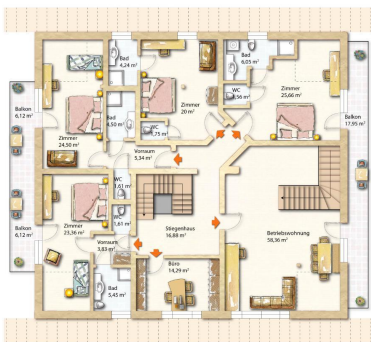








RE/MAX



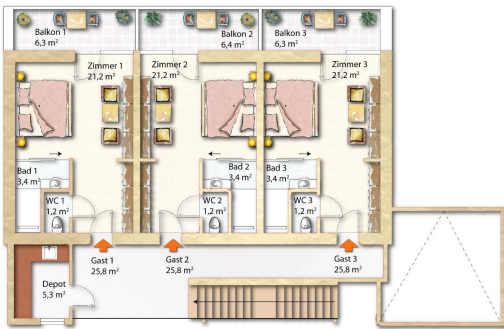
RE/MAX



RE/MAX



RE/MAX



RE/MAX

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein einzigartiges Weingut mit Winzerzimmer und Betriebswohnungen! In den letzten Jahren hat es sich zu einem sehr beliebten Urlaubsdomizil entwickelt. Das Haupthaus wurde 1982 auf einen bestehenden Keller von 1950 errichtet, in den Jahren darauf wurde es immer wieder erweitert und saniert. Im Jahr 2014 wurde dann das zweite Gebäude mit einer Betreiberwohnung und 3 Winzerzimmer errichtet, zu dieser Zeit wurde auch das Hauptgebäude saniert. Hauptgebäude Erdgeschoss -Rezeption ca. 18m² -Lounge ca. 15m² -Frühstücksbereich ca. 35m² -Küche ca. 14m² -Büro ca. 13 m³ -Lager ca. 7m² -Betriebswohnung Nr. 1 mit 2 Schlafzimmer, 2 Bäder, Speis, WC, Küche Wohnzimmer und Terrasse mit ca. 120m² Hauptgebäude Obergeschoss 1 -3 Doppelbettzimmer mit Bad extra WC und Balkon jedes hat ca. 34m² -1 Doppelbettzimmer mit Bad und extra WC mit ca. 33m² -Abstellraum ca. 14m² -Betriebswohnung Nr. 2, Wohnküche und Balkon mit Stiege in das zweite OG mit ca. 58m² Hauptgebäude zweites Obergeschoss -Betriebswohnung Nr. 2, 2 Schlafzimmer, Bad, WC, 2 Abstellräume mit ca. 92m² Hauptgebäude Keller ca. 215m² -4 Räume Zubau Erdgeschoss -Betriebswohnung Nr. 3, 2 Schlafzimmer, Wohnküche, Bad, WC, 1 Abstellräume und Terrasse mit ca. 91m² Zubau Obergeschoss -3 Doppelbettzimmer mit Bad, extra WC und Balkon jedes hat ca. 25m² -Abstellraum ca. 5,3m² Außenbereich -2 Großzügige Carports für je 2 Autos -10 Parkplätze an der Straße und weiteren direkt neben dem Objekt Aufteilung der Fläche von ca. 34830m² (nicht im Grenzkataster) -Weingarten ca. 18249m² hier sind Zweigelt, Gelber Muskateller, Sauvignon Blanc, Müller-Thurgau, Chardonnay, Weißer Burgunder und Welschriesling angebaut -Wälder ca. 9141m² -Landwirtschaft ca. 5589m² (z.B. Obstgarten und Weiden) -Sonstige Flächen 1161m² wird für Parkplätze usw. genutzt -Bauland 690m² Bis jetzt wurde das Objekt als Frühstückspension geführt, unter anderem wurden auch preisgekrönte Weine aus dem eigenen Weingarten und Säfte produziert Die Frühstückspension war von April bis Oktober geöffnet und hat im letzten Jahr einen Umsatz von ca. € 100.000, - erwirtschaftet. Nach Rücksprache mit der Gemeinde Leutschach, können nach einer Änderung im Widmungsplan auch die Betriebswohnung vermietet werden, um zusätzliche Mieteinnahmen zu regenerieren. Auch der Keller und der Weingarten könnten verpachtet werden! Mit der oben genannten Option könnte man mit der jetzigen Auslastung/Öffnungszeiten (April bis Oktober =7 Monate) Einnahmen von ca. € 138.000 erwirtschaften. Hierzu steht eine bereits erstellte Ertragstabelle zur Verfügung, die die geschätzten zukünftigen Einnahmen des Objekts aufzeigt. Gerne sende ich Ihnen diese zusammen mit dem vollständigen Exposé zu. Es besteht auch die Option, das bestehende Inventar, wie beispielsweise Traktoren, Weintanks und verschiedene Arbeitsgeräte, optional zu erwerben. Eine Inventarliste steht zur Verfügung und kann Ihnen zusammen mit den Unterlagen zugesendet werden. Nutzen Sie diese einzigartige Gelegenheit, um in dieses Objekt in einer Traumhaften Kulisse eine Investition zu tätigen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin! **AUFGRUND DER NACHWEISPFICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER, KÖNNEN WIR NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGEN KONTAKTDATEN BEANTWORTEN!**Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf: 50.4 kWh/(m²a)

Klasse C

Heizwärmebedarf:
Faktor Gesamtene 0.97
rgieeffizienz:
Klasse Faktor Ges B
antenergieeffizien
z:

Alle Immobilien sowie Objektvideos und 360°-Bilder finden Sie auf www.remax.at