

**TRAUMLAGE auf einer sonnigen und ruhigen Anhöhe! -  
KLASSISCHER Vierkanthof - sehr gut erhalten!**



IMG-20241013-WA0003

**Objektnummer: 128198**

**Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Land und Forstwirtschaft - Sonstige Landwirtschaftsimmobilien
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8282 Bad Lopiersdorf
<b>Baujahr:</b>	1949
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	81,23 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	300,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	44,40 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>G</b> 514,23 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>G</b> 4,98
<b>Kaufpreis:</b>	486.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Silvia Dowsing-Tieber**

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH  
Hauptplatz 10  
7400 Oberwart























































wir vermitteln  
**Ihre IMMOBILIE**  
schnell - sicher  
und  
zum besten Preis

IMMO  
CONTRACT









Beratung  
Bewertung  
Vermittlung  
Investments

IMMO  
CONTRACT













## Objektbeschreibung

Bereit für Ihr neues Traumdomizil ? Inmitten der idyllischen Landschaft des Thermengebiets in der Oststeiermark erwartet Sie ein bezaubernder Vierkanthof – romantisch gelegen auf einer sonnigen Anhöhe, in absoluter Ruhelage. Das Haus war ursprünglich in einer L-Form errichtet, ca. 1949 und wurde ca. 1967 zum Vierkanter erweitert. Das Dach wurde vor ca. 20 Jahren erneuert. Die Badezimmer wurden vor ca. 25 Jahren installiert und laufend saniert. Dieser klassische Hof ist nicht nur ein wahres Juwel, sondern auch ein Stück gelebte Geschichte, umgeben von weitläufigen Wiesen, Obstgärten, idyllischen Weinlauben mit und einem magischen Wald mit majestätischen, alten Buchen. Ungefähr 15 Bäume sind vorhanden, 1 Nussbaum, 1 Marille, 1 Birne, 1 Kirsche der Rest sind Apfelbäume, zusätzlich gibt es Weinhecken mit Uhdlertrauben (Isabella und Nora). Klicken Sie auf diesen Link um einen kleinen Überblick zu bekommen: <https://www.youtube.com/watch?v=wIOsV20n05c> Der charmante Innenhof verwandelt sich in Ihr persönliches Freiluftwohnzimmer, ein Ort der Entspannung unter freiem Himmel. Genießen Sie die gemütliche Wohnküche mit ihrem originalen Kachelofen, welcher im Brotbackofen Platz bietet für 8 große Brotlaibe – der perfekte Ort für gesellige Abende. Ein großzügiges Zimmer mit Bad en suite, (Dusche, Waschbecken und WC) und gegenüber ein weiteres Schlafzimmer mit Bad en suite (ein Raum mit Dusche und Waschbecken, ein Raum mit Badewanne und Waschbecken und ein WC separat, sowie ein Ausgang zum Innenhof), bieten Ihnen und Ihren Gästen höchsten Komfort. Derzeit stehen Ihnen ca. 81,23 m<sup>2</sup> ausgebaute Wohnfläche zur Verfügung. Doch auf der sonnigen Süd- und Westseite des Hauses wartet noch viel Potenzial: Hier können Sie, wenn gewünscht, weitere ca. 150m<sup>2</sup> Wohnfläche schaffen. Das Beste daran? Der Hof ist sofort bezugsfertig, sodass Sie in aller Ruhe überlegen können, wie Sie dieses Schmuckstück ganz nach Ihren Vorstellungen erweitern und gestalten möchten. Ein besonderer Blickfang ist der Hofbrunnen, rund 20 Meter tief, der den Innenhof schmückt. Ehemalige Stallungen, zwei Stadel und ein großer, angenehm kühler Vorratsraum mit einer traditionellen Obstpresse schaffen zusätzlichen Charme und praktischen Nutzen. Ein geräumiger Weinkeller lädt dazu ein, die edlen Tropfen der Region stilvoll zu lagern und zu genießen. Laut Auskunft der Gemeinde ist Pferdehaltung erlaubt. Selbstverständlich ist der Hof an das öffentliche Wasser- und Kanalnetz angeschlossen und die Elektrik entspricht modernsten Standards. Wasseranschluss wurde vor ca. 3 Jahren installiert. Kanalanschluss vor ca. 20 Jahren. Die Fassade wurde 2022 erneuert. Dieser Ort verbindet das Beste aus Tradition und Komfort und bietet Ihnen die Möglichkeit, Ihre ganz persönliche Oase der Ruhe und des Wohlfühlens zu schaffen. Tauchen Sie ein in diesen märchenhaften Ort und lassen Sie Ihre Träume Wirklichkeit werden! Sie möchten mehr über diese Liegenschaft erfahren? Klicken Sie bitte auf „Anbieter kontaktieren“, damit wir Ihre Anfrage erhalten. Die wir so schnell als möglich bearbeiten. Dann erhalten Sie ein Exposé mit Adresse, Flächenplan, Grundrisse wenn vorhanden und weitere Informationen. Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständigem Namen, Anschrift und Telefonnummer bearbeiten können und auch nur in diesem Falle Auskünfte über Objektunterlagen und die genauen Liegenschaftsadresse geben dürfen. Bei uns dürfen Sie sich die besten Angebote herauspicken, Sie sollten nur der Erste sein - besuchen Sie uns jetzt



auf [www.IMMOcontract.at](http://www.IMMOcontract.at), dort finden Sie noch mehr attraktive Objekte. Seien Sie der Erste! Haben auch Sie eine Immobilie, die Sie verkaufen oder vermieten wollen? Wir unterstützen Sie gerne vom ersten persönlichen Beratungsgespräch bis zum erfolgreichen Vertragsabschluss und schon bald wird auch Ihre Liegenschaft „erfolgreich vermittelt“ sein. Ich freue mich von Ihnen zu hören. Sie haben bereits Ihre WunschIMMObilie gefunden, aber noch nicht die optimale Finanzierungslösung? Gerne vereinbart IMMOcontract für Sie ein unverbindliches Beratungsgespräch mit den Finanzierungsspezialisten bei unseren Kooperationspartnern - Volksbank Wien, Volksbank NÖ, Volksbank OÖ, Ärzte- und Apothekerbank sowie SPARDA-Bank ! Dank unserer exklusiven Kooperation erhalten Sie in deren Filialen optimale Konditionen und erstklassige Beratung rund um Ihre künftige Finanzierung.