

## **Weinstöckl mit Weinreben und ehemalige Landwirtschaft in ruhiger Ortsmitte - Sanierungsbedürftig**



Blick auf´s Weinstöckl

**Objektnummer: 127701**

**Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Bauernhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	7521 Gaas
<b>Baujahr:</b>	1970
<b>Zustand:</b>	Sanierungsbeduerftig
<b>Wohnfläche:</b>	80,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	1.654,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	4
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>F</b> 235,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 2,59
<b>Kaufpreis:</b>	247.800,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 % des Kaufpreises zzgl. 20% USt

## Ihr Ansprechpartner



**Silvia Dowsing-Tieber**

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH  
Hauptplatz 10  
7400 Oberwart

H +43 676/841 420-574



















# Topaussichten mit unseren IMMOBILIEN

IMMO  
CONTRACT





































A photograph of a modern dining room. It features a round wooden table with two chairs, a large window with a view of a green landscape, and a contemporary chandelier with multiple white globe lights. The room is bright and airy, with light-colored walls and curtains.

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

IMMO  
CONTRACT



## Objektbeschreibung

Inmitten der malerischen Landschaft des Südburgenlands bietet sich eine einzigartige Gelegenheit für Liebhaber von historischen Anwesen und Naturschönheiten. Im Herzen eines idyllischen Dorfes liegt ein ehemaliger Bauernhof, der auf seine Wiederbelebung wartet. Das Anwesen, eingebettet in grüne Wiesen, umfasst großzügige Stall- und Stadelräume sowie einen Wohntrakt, der über einen öffentlichen Kanal- und Wasseranschluss verfügt. Der Wohntrakt ist derzeit stark sanierungsbedürftig und bietet durch eine Kernsanierung die Möglichkeit, ihn nach eigenen Vorstellungen neu zu gestalten. Der weitläufige Garten lädt zu kreativer Entfaltung ein und ein alter Brunnen könnte mit etwas Aufwand wieder zum Leben erweckt werden. Oberhalb des Dorfes, eingebettet in die sanften Hügel der Weinberge, befindet sich ein liebevoll saniertes Weinstöckl. Dieses historische Kleinod thront in sonniger Lage und bietet einen atemberaubenden Ausblick über das gesamte Südburgenland. Das Dach wurde bereits erneuert, und obwohl derzeit kein Strom-, Wasser- oder Kanalanschluss vorhanden ist, gibt es die Möglichkeit, diese nachzurüsten – die Erdleitungen für Strom liegen bereits in der Nähe. Die Wohnküche besticht durch einen charmanten Tischherd, während im Hauptraum eine imposante alte Weinpresse an die traditionsreiche Geschichte des Ortes erinnert. Im Dachraum könnte zusätzlich ein gemütliches Zimmer entstehen. Die umliegenden Weinreben, derzeit verpachtet, verleihen dem Anwesen das gewisse Etwas und runden das Angebot ab. Diese beiden Anwesen bieten eine einzigartige Kombination aus historischem Charme und Potenzial für eine zukunftsorientierte Nutzung – ein wahres Juwel für Visionäre und Naturfreunde. Die Stammliegenschaft im Dorfzentrum umfasst eine Fläche von ca. 1654 m<sup>2</sup>. Das Grundstück in den Weinbergen oberhalb erstreckt sich über ca. 52.539 m<sup>2</sup> und gliedert sich wie folgt: ca. 1164 m<sup>2</sup> Weingärten, ca. 5.301 m<sup>2</sup> Waldfläche, ca. 45.557 m<sup>2</sup> landwirtschaftliche Nutzflächen, ca. 517 m<sup>2</sup> bestehen aus Bauland, Weingarten und Gärten. 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. Uns ist ein



verantwortungsvoller und nachhaltiger Umgang mit der Umwelt ein großes Anliegen. Aus diesem Grund erhalten Sie unsere Exposés papierlos. So tragen wir dazu bei, CO<sub>2</sub>-Emissionen zu reduzieren.