

# **LANDGUT MIT ALTER MÜHLE - RÜCKZUGSORT MIT VIELEN NUTZUNGSMÖGLICHKEITEN**



**Objektnummer: 4760/467**

**Eine Immobilie von Per.Fact Immo E.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Land und Forstwirtschaft
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8330 Leitersdorf im Raabtal
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenovierungsbed
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	350,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	1.900,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	219.404,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	E 156,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	E 2,80
<b>Kaufpreis:</b>	3.000.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Barbara Reithofer

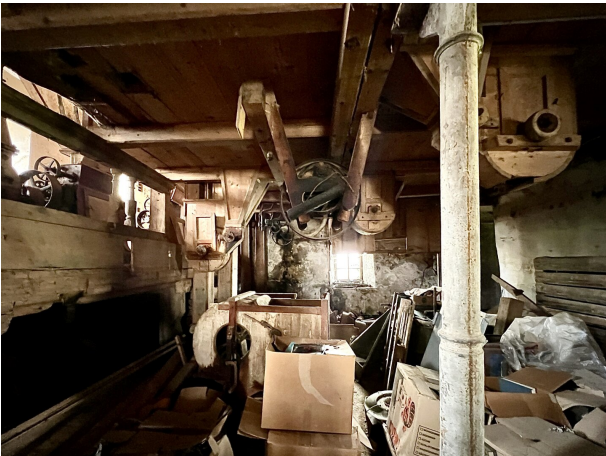
Per.Fact Immo E.U.  
Kaunitzgasse 9/5-6  
1060 Wien

T +43 664 847 56 56

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

































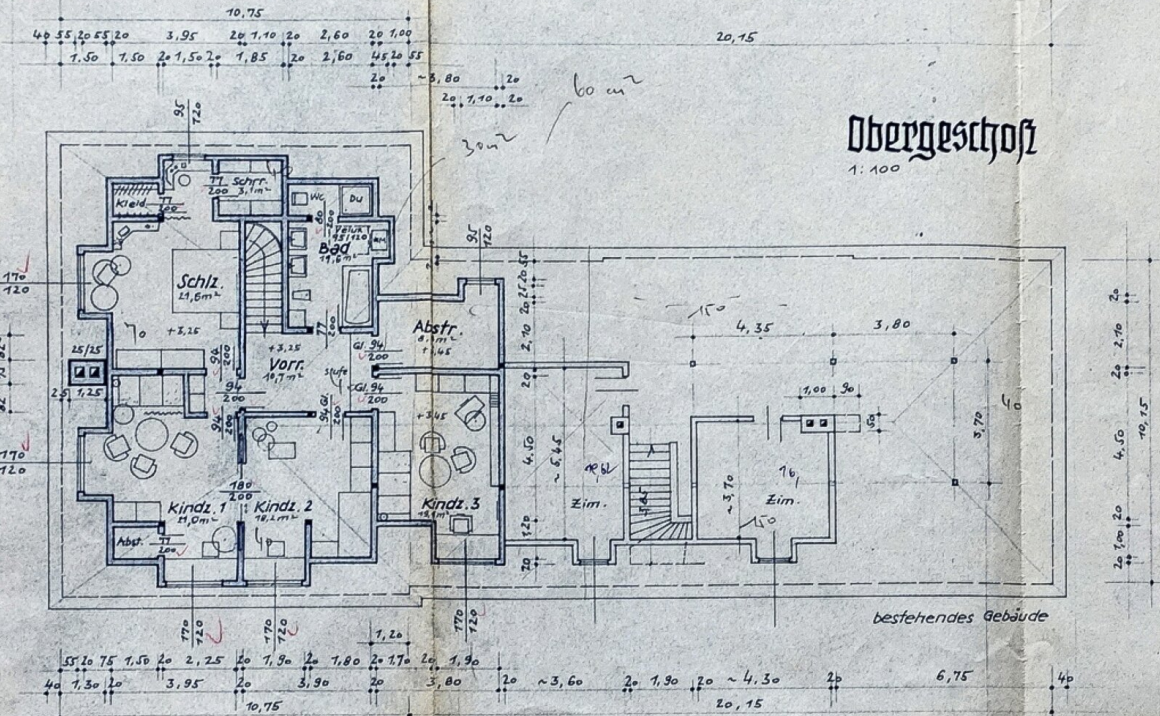


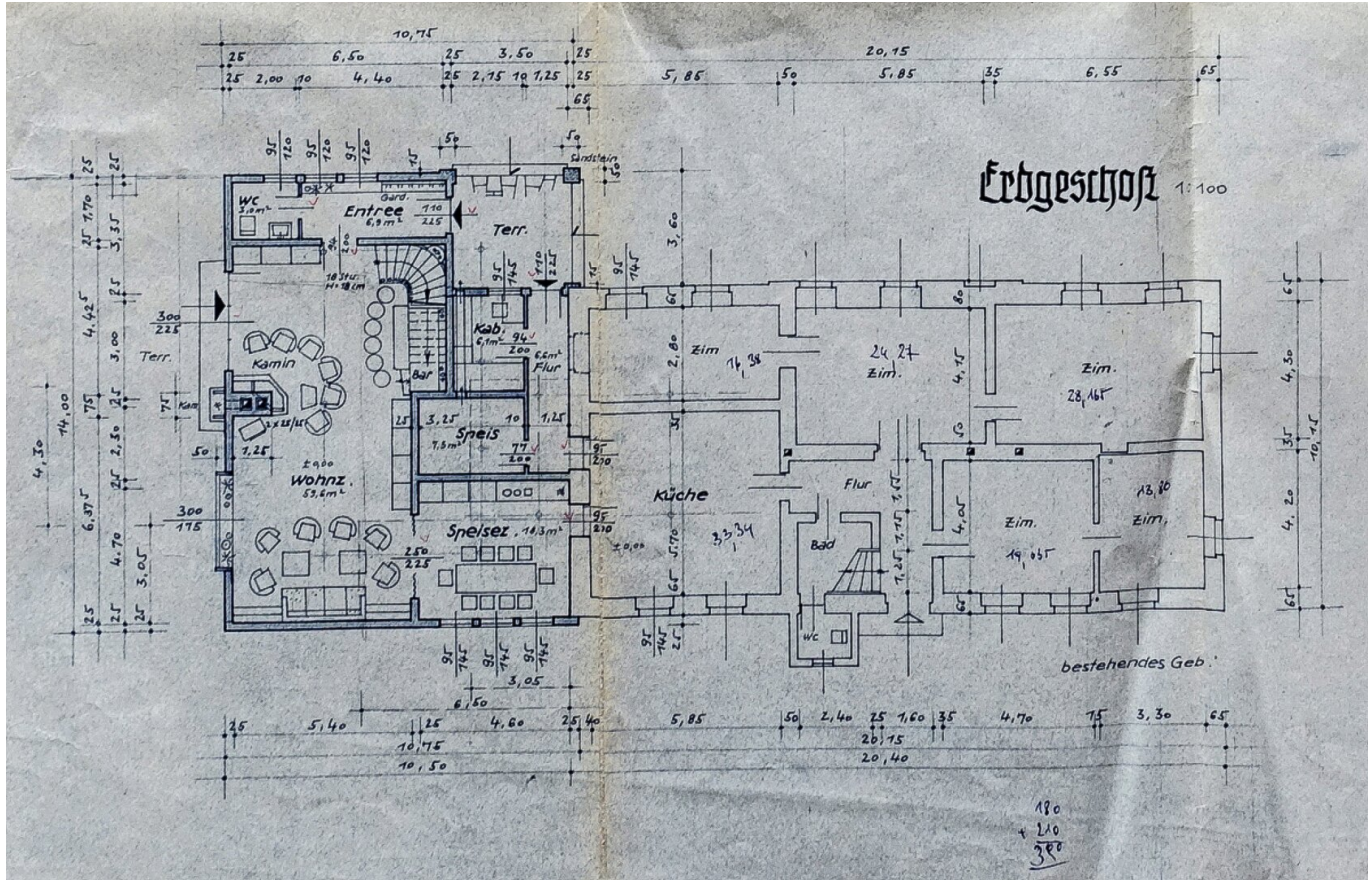


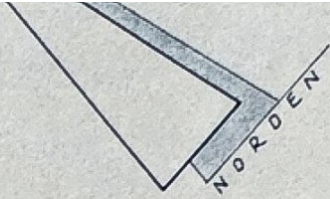


# Obergeschoss

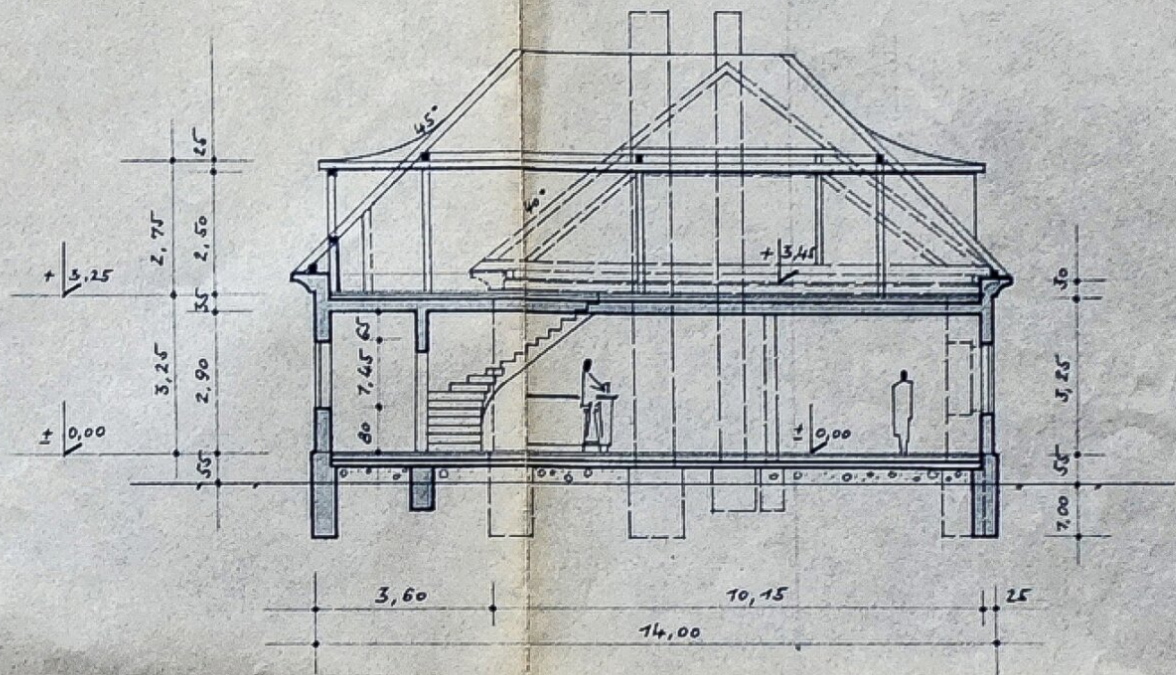
1:100



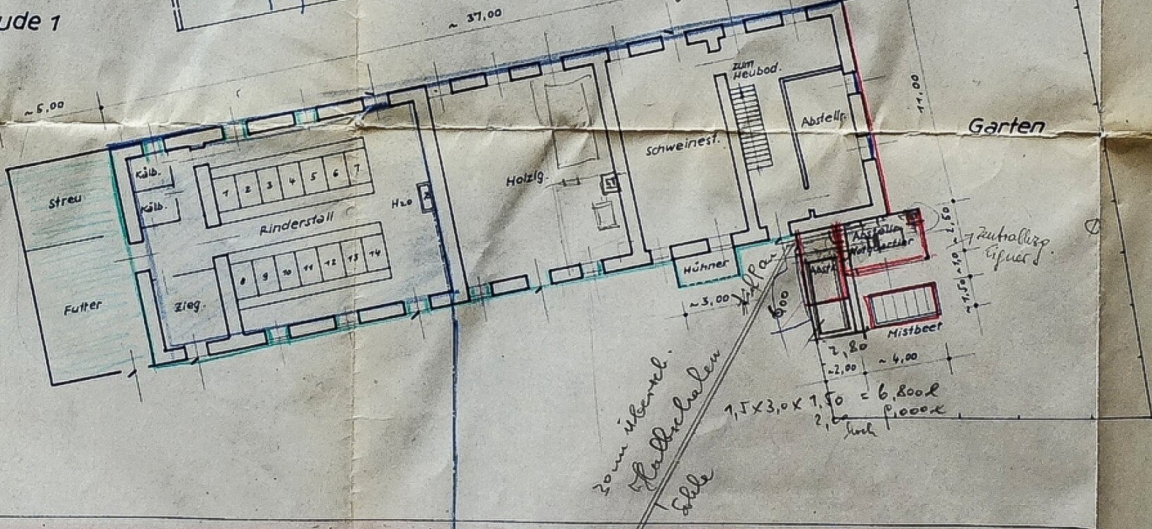
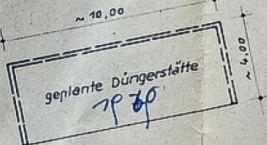




# Schnitt 1:100



Stallgebäude 1



Schweinestall

Garten

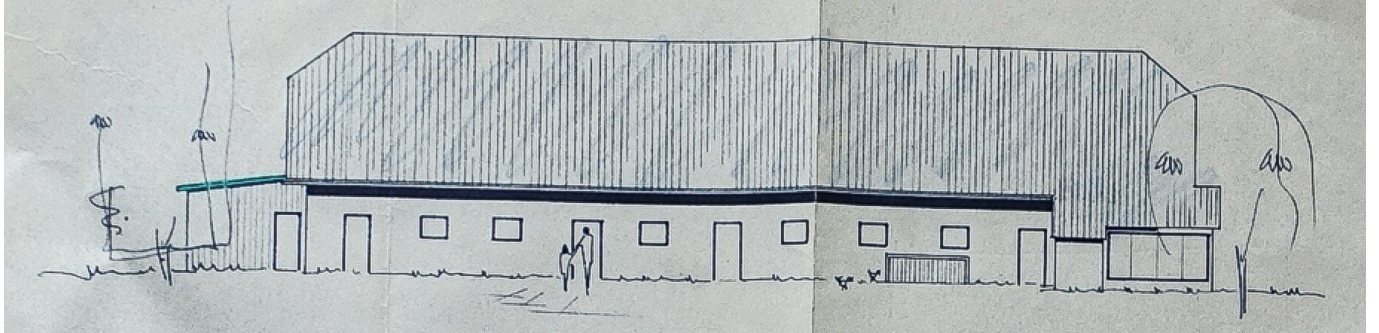
zum überneh.  
Kalkulation  
Gabe

$$7,5 \times 3,0 \times 1,50 = 6,800$$

$$2,00 \text{ sink}$$

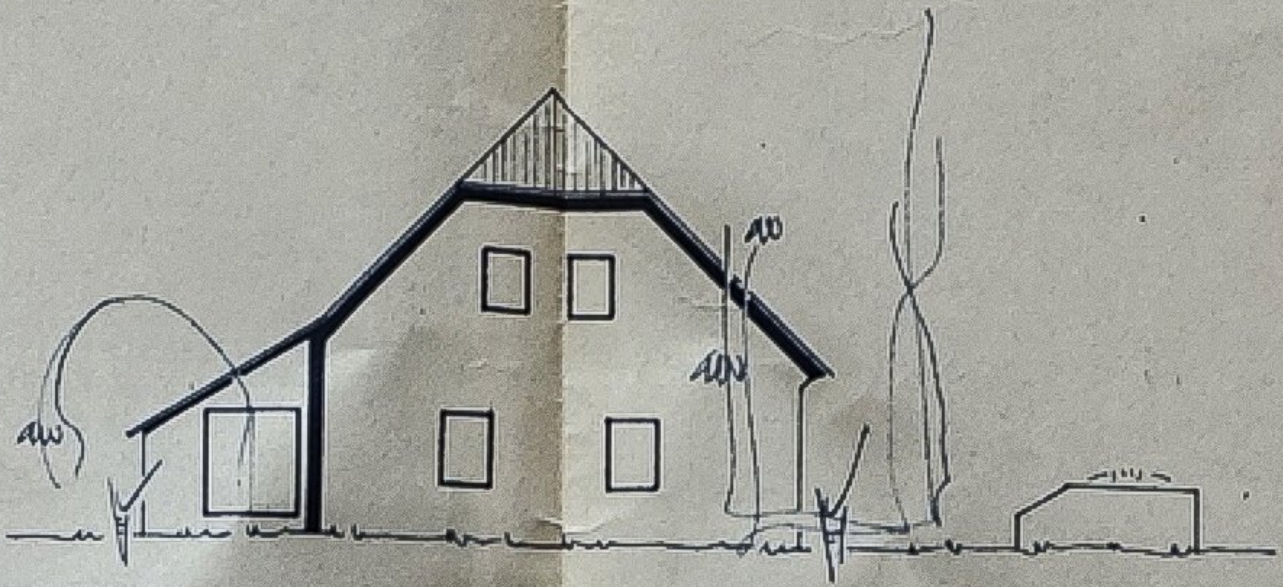
austauschig  
Gefüß

Stallgebäude 1 : Südansicht 1:200

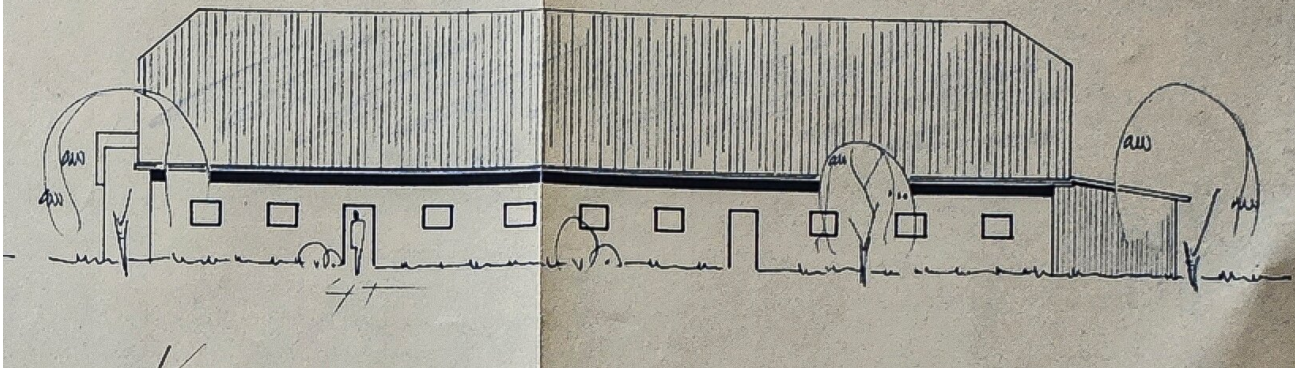




# Ostansicht



Nordansicht



## Objektbeschreibung

Romantisch kann der Platz bezeichnet werden, auf dem das **beeindruckende Anwesen** steht! Die alte Mühle strahlt Ruhe und Eleganz vergangener Zeiten auf und wartet darauf, wach geküsst zu werden.

Im Wohnhaus ist die alte **Gediegenheit** und die **Eleganz** der alten Bewohner noch zu erspüren.

### DIE GEBÄUDE:

Das Baujahr des historischen **Mühlengebäudes** ist nicht zu ermitteln. Der Ursprung wird im 14. Jhd. vermutet.

Die massiven Außenmauern schützen mehrere Etagen, die noch die Komponenten der alten Mühle beinhalten. Diese Mühlen-Konstruktionen und Ausbauten sind aus Holz und beeindrucken durch ihre ästhetisch ansprechende Bauweise.

Die Mühle ist eine der ältesten Raab-Mühlen und war im Besitz des Adelsgeschlechtes der Trautmannsdorff.

Der Mühlenbetrieb wurde um 1950 eingestellt.

Für den alten Teil des **Wohnhauses** gibt es ebenfalls keine verlässliche Information über das Baujahr. Im Jahr 1970 wurde es erweitert und gliedert sich nun in eine Erdgeschoß und ein Dachgeschoss.

Das beeindruckende Gebäude wurde in Massivbauweise erreicht und mit Eternit-Schindeln gedeckt. Im Haus befinden sich mehrere Einzelöfen, im Wohnzimmer steht ein offener Kamin. Das Haus wird mit Öl beheizt.

Die **Stallungen** wurden vermutlich zwischen 1966 und 1968 in der jetzigen Form errichtet. Das Gebäude wurde in Massivbauweise sowie eingeschossig ausgeführt.

Zur Zeit ist auch der Heizkessel hier untergebracht, würde sich jedoch über Pferde, Schafe oder andere Tiere freuen.

Der **Dreikanthof /das Wirtschaftsgebäude** wurde hauptsächlich als Unterstand für Fahrzeuge und Gerätschaften verwendet. Sie finden in diesem großzügigen Bauwerk auch einen **Pferdestall mit zwei Marmortrögen**. Auch dieses Gebäude wurde in Massivbauweise und eingeschossig errichtet.

Alle Gebäude weisen einen nicht unerheblichen Erhaltungs- und Sanierungsbedarf aus. Ebenso können alle Gebäudeteile unterschiedlichen Nutzungsarten zugeführt werden.

### NUTZFLÄCHEN:

	Wohnnutzfläche	Nutzfläche
Wohnhaus	ca. 350 m <sup>2</sup>	
Mühle		ca. 900 m <sup>2</sup>
Stallungen		ca. 430 m <sup>2</sup>
Dreikanthof/Wirtschaftsgebäude		ca. 374 m <sup>2</sup>

Die Liegenschaften stehen **NICHT** unter Denkmalschutz!

### **LANDWIRTSCHAFTLICHE FLÄCHEN:**

Die landwirtschaftlichen Flächen sind zusammenhängend, teilen sich jedoch in verschiedene Grundstücke auf. Diese liegen teilweise im Ortteil Leitersdorf/Feldbach manche im Gemeindegebiet von Lödersdorf. Die Widmungen lauten auf Äcker, Hausgärten, Wald, Wiesen und Uferböschung (an der Raab). Bis auf die Uferböschung sind diese Grundstücke nahezu eben und sind dadurch sehr gut zu bewirtschaften.

Die Äcker waren bis vor Kurzem verpachtet und können sofort nach Erwerb vom neuen Eigentümer bearbeitet werden.

### **ERREICHBARKEIT:**

Das Stadtzentrum Feldbach ist in ca 10 Minuten mit dem Auto zu erreichen.

Einkaufsmöglichkeiten bietet ein nahes Fachmarktzentrum mit allen wichtigen Gütern - auch Lebensmittel. Ein in Gehweite befindlicher Wirt genießt ausgezeichneten Ruf für seine gute Küche. Im nahen Lödersdorf (15 Minuten Gehzeit) befindet sich auch ein kleines Geschäft mit Gütern des täglichen Bedarfs.

Die Umgebung weist eine gute Infrastruktur mit Schulen, Kindergärten und öffentlichen Verkehrsmitteln auf.

### **INFRASTRUKTUR:**

Die Zufahrt zur Liegenschaft erfolgt über privaten Grund.

Die Gebäude sind an das öffentliche Versorgungsnetz für Strom und Abwasser sowie Telekom angeschlossen.

Die Wasserversorgung erfolgt über einen - am Grundstück befindlichen - artesischen Brunnen, der eine Tiefe von 70 Metern aufweist.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.500m

Apotheke <2.500m  
Klinik <9.000m  
Krankenhaus <5.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <4.000m  
Kindergarten <1.500m  
Universität <9.000m  
Höhere Schule <9.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <3.500m  
Einkaufszentrum <4.000m

### **Sonstige**

Bank <3.000m  
Geldautomat <3.000m  
Post <4.500m  
Polizei <5.000m

### **Verkehr**

Bus <1.000m  
Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap