

**Ihr Stück Paradies unweit von Graz, am Beginn des  
Südsteirischen Weinlandes – Landwirtschaft mit Potenzial**



Ansicht Grundstuck

**Objektnummer: 1606\_16226**

**Eine Immobilie von RE/MAX for all in Graz**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Land und Forstwirtschaft - Bauernhof
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8505 St. Nikolai im Sausal
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	118,90 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	7
<b>Keller:</b>	22,30 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>F</b> 173,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	2,03
<b>Kaufpreis:</b>	489.000,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Verhandlungsbasis

**Provisionsangabe:**

3.00 %

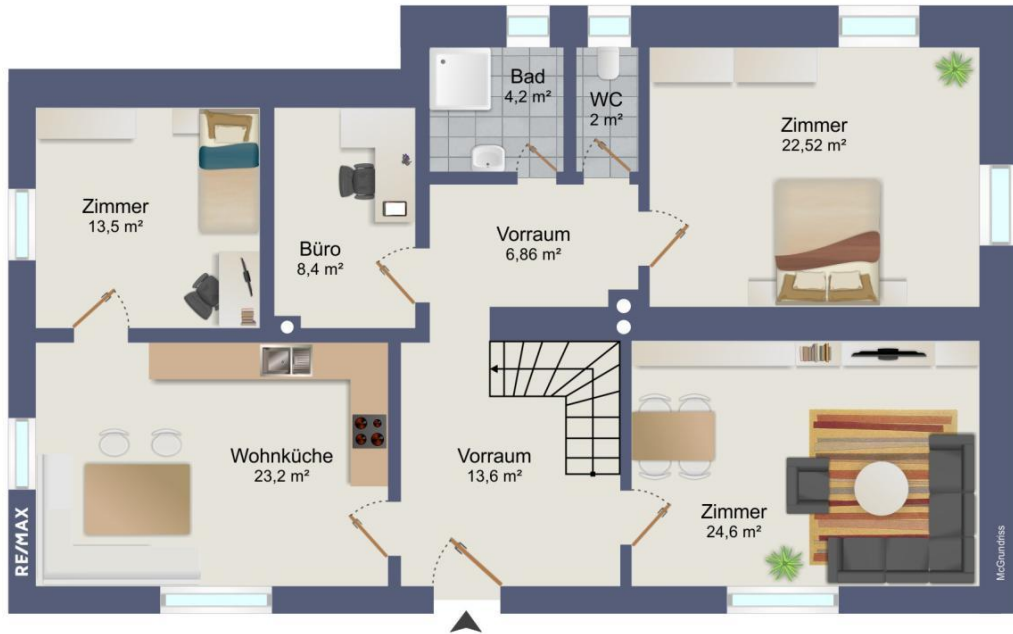
## Ihr Ansprechpartner



**Franz Reiter**

RE/MAX for all in Graz





RE/MAX











RE/MAX



## Objektbeschreibung

Tauchen Sie ein in die idyllische Landschaft des Steirischen Weinlands! Dieses landwirtschaftliche Anwesen bietet fruchtbare Böden und malerische Aussichten sowie zahlreiche Möglichkeiten, Ihre Ideen und Träume zu verwirklichen. **Überzeugen Sie sich und genießen Sie die 360° PANORAMA TOUR vorab. [Panorama TOUR - gleich ansehen, hier klicken](#)** Die Liegenschaft befindet sich in der Gemeinde Sankt Nikolai im Sausal, etwas südlich des Ortskerns, auf einer Anhöhe mit freiem Blick Richtung Norden und über das Sausal. Sie ist direkt von der Gemeindestraße erreichbar und befindet sich komplett im Widmungsgebiet Freiland. Sämtliche Wirtschaftsgebäude haben ein Baujahr vor 1969 und sind somit als rechtmäßiger Bestand zu sehen der allerdings noch nicht erfasst und nur teilweise im Bauakt bei der Gemeinde aufliegt. Der ursprüngliche Teil des Wohnhauses wurde auch vor 1969 errichtet und ca. 1972 erweitert. Für das Wohnhaus liegt eine Benützungsbewilligung vor.

Objektbeschreibung: • Wohnhaus: Dieses hat eine Wohnnutzfläche von ca. 118 m<sup>2</sup>. Vor etwa 25 Jahren wurden die Kunststofffenster eingebaut und ein Wärmedämmsystem wurde an der Fassade angebracht. Ausgenommen von diversen laufenden Erhaltungsarbeiten wurden keine weiteren größeren Renovierungsarbeiten durchgeführt. • Wirtschaftsgebäude: Die Nutzfläche beträgt ca. 180 m<sup>2</sup>, bestehend aus mehreren Gebäuden in Massiv- und Holzbauweise, alle mehr oder weniger renovierungsbedürftig. Hier bestehen Erweiterungsmöglichkeiten im Sinne einer landwirtschaftlichen Nutzung unter Absprache mit den Behörden. • Doppelgarage: Praktischer Stauraum für Fahrzeuge und Geräte. Der angrenzende Weingarten wurde kürzlich von einem benachbarten Weinbauern gepachtet und vollkommen neu angelegt. Der bestehende Pachtvertrag muss beim Kauf übernommen werden. Genauere Informationen zu diesem erhalten Sie nach Ihrer Anfrage von mir. Zur Liegenschaft gehören zudem mehrere Grundstücke, unter anderem auch einige Waldparzellen, die sich nicht direkt an der Hofparzelle befinden. Nutzen Sie diese einmalige Gelegenheit, ein Anwesen mit viel Potenzial in einer traumhaften Region Österreichs zu erwerben! Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen und Besichtigungen. Wir weisen darauf hin, dass es sich bei diesem Preis um einen Richtpreis handelt, der sich aufgrund der Nachfragesituation nach oben oder unten verändern kann, vorbehaltlich Annahme durch den Abgeber. Angaben gemäß gesetzlichem

Erfordernis:

Heizwär 173.7 k  
mebeda Wh/(m<sup>2</sup>

rf: a)

Klasse F

Heizwär

mebeda

rf:

Faktor 2.03

Gesamt

energie

effizienz

:

Ein Haus zu viel, eine Wohnung zu wenig?

Wir helfen gerne!

Wir sind Ihre Immobilienexperten für Graz und Umgebung und suchen für vorgemerkte Interessenten Häuser, Wohnungen und Baugrundstücke! Ebenso bieten wir Ihnen eine kostenlose, seriöse Beratung und eine Bewertung Ihrer Immobilie an. RE/MAX for all, Conrad-von-Hötzendorf-Straße 37a, 8010 Graz, Tel.: 0316 815 915, Mail: [office@remax-for-all.at](mailto:office@remax-for-all.at)