

**Vierkanter-Rarität - ca. 16 Hektar Landwirtschaft mit Teich
in Ilz in der Oststeiermark - Schmuckstück zum
Wachküssen!**



Hauptgebäude Landschaft

Objektnummer: O2300165157

Eine Immobilie von Steindorff Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse:	Leithen
Art:	Haus - Landhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8262 Ilz
Baujahr:	unbekannt
Möbliert:	Teil
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	260,00 m ²
Gesamtfläche:	715,00 m ²
Lagerfläche:	175,00 m ²
Zimmer:	11
Bäder:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Keller:	60,00 m ²
Heizwärmebedarf:	G 270,03 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	G 4,06
Kaufpreis:	890.000,00 €

Infos zu Preis:

Verhandlungsbasis

Provisionsangabe:

3 % zzgl. 20% MwSt. vom Gesamtkaufpreis

Ihr Ansprechpartner















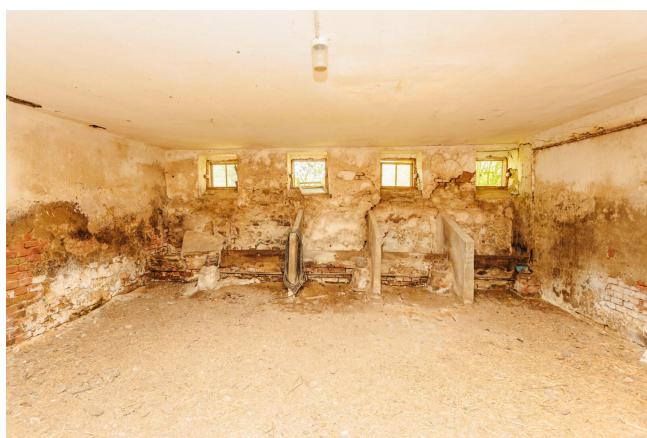




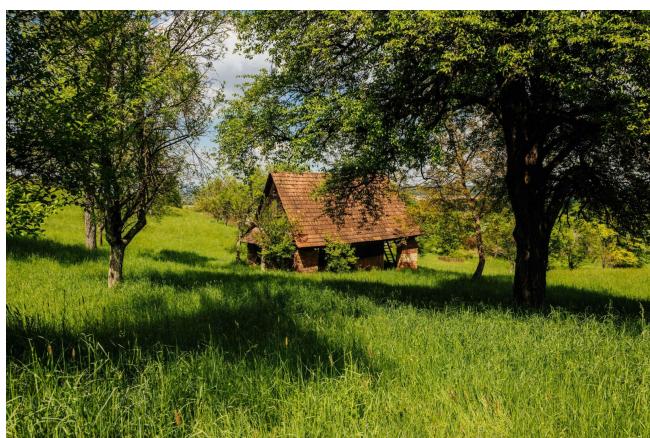














Vierkanter - Landwirtschaft IIz (Leithen)
Grundriss EG



Vierkanter - Landwirtschaft IIz (Leithen) Grundriss EG



Objektbeschreibung

Historischer Vierkanter - Rarität mit Charme und Zukunftspotenzial

Zum Verkauf steht ein außergewöhnliches, traditionelles Vierkanthof-Ensemble - eine absolute Rarität in Österreich!

Das Anwesen befindet sich in idyllischer Alleinlage bei Ilz in der Oststeiermark. Ein wahres Schmuckstück, das mit der richtigen Sanierung wachgeküsst werden kann.

Der traditionelle Vierkanter überzeugt durch seinen einzigartigen Charme und bietet zahlreiche Entfaltungsmöglichkeiten für Visionäre.

Das Vierkanthof-Gebäude mit einem ca. **130 m² großen, begrünten Innenhof** umfasst im Erdgeschoss:

- ca. **260 m² Wohnnutzfläche** im Hauptwohngebäude
- ca. **175 m² zusätzliche Nutzfläche** in den ehemaligen Stallungen und Wirtschaftsräumen
- ca. **100 m² überdachte Zu- bzw. Einfahrtsflächen**

Besonderes Potenzial:

- Das über eine Treppe vom Erdgeschoss erreichbare, großzügige **Dachgeschoss** bietet die Möglichkeit, zusätzlich etwa **220 m² Wohnnutzfläche** auszubauen.
- Im Kellergeschoss befinden sich zwei beeindruckend große, hohe **Gewölbekellerräume mit insgesamt ca. 60 m²**, die direkt von Innen und von Außen zugänglich sind.
Diese eignen sich perfekt als stilvoller **Weinkeller**, für **Veranstaltungen**, **Lagerzwecke** oder als eindrucksvolle **Präsentationsflächen**.

Mehrere Nebengebäude, darunter Traktorschuppen, Scheunen, Garagen und weitere Wirtschaftsgebäude, befinden sich in unmittelbarer Nähe zum Hauptkomplex und bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Landwirtschaft und Pacht:

Die gänzlich arrondierten landwirtschaftlichen Flächen sind annähernd rechteckig gestaltet, sanft in die Hügellandschaft eingebettet und somit äußerst übersichtlich sowie leicht zu bewirtschaften.

Die landwirtschaftlichen Flächen dieser Liegenschaft zählen zu den Pionieren des ökologischen Landbaus in Österreich:

Bereits seit Jahrzehnten werden sie nach den Grundsätzen der biologischen Landwirtschaft bewirtschaftet.

Aktuell sind die Flächen zu einem äußerst moderaten Jahrespachtzins von rund **€ 2.750,00** verpachtet. Das bestehende Pachtverhältnis endet mit Ablauf des laufenden Kalenderjahres. Eine Fortsetzung der Verpachtung kann - je nach Wunsch des neuen Eigentümers - angestrebt werden.

Aufgrund der attraktiven Flächenqualität und der Lage ist eine deutliche Steigerung der Pachteinnahmen realistisch; ein Marktniveau von etwa dem Doppelten erscheint leicht erreichbar.

Flächenaufstellung:

Die Gesamtfläche der Liegenschaft beträgt knapp **16 Hektar** und gliedert sich in:

- über **10 Hektar biologisch bewirtschaftete landwirtschaftliche Flächen**, darunter
 - Äcker
 - Streuobstwiesen
 - traumhafte Wildblumenwiesen
- ca. **5 Hektar Mischwald**
- ein **malerischer Teich**

Zustand und Besonderheiten:

Das gesamte Gebäudeensemble befindet sich in einem **sanierungsbedürftigen Zustand** und bietet dadurch die einmalige Gelegenheit, die **historische Bausubstanz** mit neuem Leben zu erfüllen.

Gleichzeitig eröffnet eine umfassende Renovierung viel kreativen Gestaltungsspielraum sei es bei der behutsamen Restaurierung historischer Elemente oder bei der modernen Neunutzung der großzügigen Flächen.

Die Beheizung der Wohnräume erfolgt derzeit über ein charmantes, historisches **Tischherdensemble mit integrierten Backöfen** in der Wohnküche - ein echtes Herzstück des Hauses.

Zusätzlich stehen mehrere **Einzelöfen** zur Verfügung, von denen einige noch über **funktionstüchtige Kamine** verfügen. Diese traditionelle Heizform verleiht dem Haus eine besonders authentische und behagliche Atmosphäre.

Highlights:

- Ein echtes Liebhaberobjekt - ideal für Individualisten, Biobauern, Winzer oder Tourismusexperten
- Extrem seltene Vierkanter-Struktur - besonders charmant und imposant
- Natur pur - ruhige, abgeschiedene Lage mit großem Teich
- Großes, historisches Tischherdensemble in der Wohnküche
- Vielfältige Nutzungsmöglichkeiten - ob als landwirtschaftlicher Betrieb, Eventlocation, privates Refugium, Biohof oder exklusives Urlauben am Landgut
- Sanierungspotenzial - gestalten Sie Ihr ganz persönliches Paradies in historischem Ambiente

Wer den Charme traditioneller Bauten schätzt und Freude daran hat, ein Haus mit Geschichte liebevoll zu revitalisieren, findet hier eine ideale Grundlage für ein besonderes Herzensprojekt.

Kaufpreis: € 890.000,00 (Verhandlungsbasis)

Bitte kontaktieren Sie uns für ein maßgeschneidertes Angebot.