

**>>> Kaufanbote liegen vor <<< Sacherl in Alleinlage - mit  
5000 m<sup>2</sup> Obstbaumwiese und Wald**



**RE/MAX**

Titelbild Ballon

**Objektnummer: 3777\_313**

**Eine Immobilie von RE/MAX Bonus**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                   |
|--------------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Haus - Bauernhaus                 |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                        |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 4730 Waizenkirchen                |
| <b>Baujahr:</b>                      | ca. 1940                          |
| <b>Alter:</b>                        | Altbau                            |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 115,00 m <sup>2</sup>             |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 160,00 m <sup>2</sup>             |
| <b>Zimmer:</b>                       | 7                                 |
| <b>Stellplätze:</b>                  | 3                                 |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | F 250,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | F 3,00                            |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 135.000,00 €                      |

**Infos zu Preis:**

Verhandlungsbasis

**Provisionsangabe:**

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



**Ing. Mag. Andreas Aumayr**

RE/MAX Bonus  
Schmiedstrasse 20  
4070 Eferding



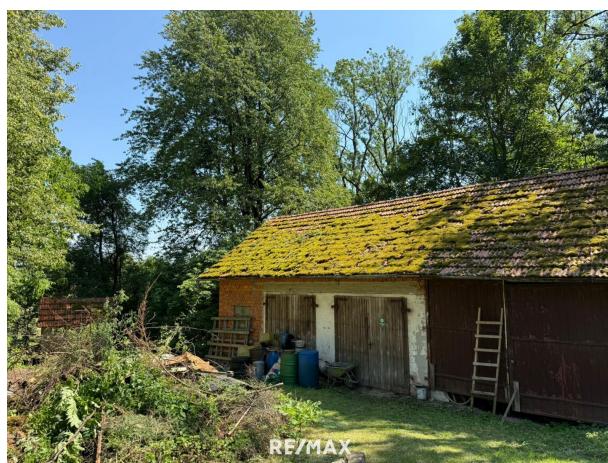
RE/MAX

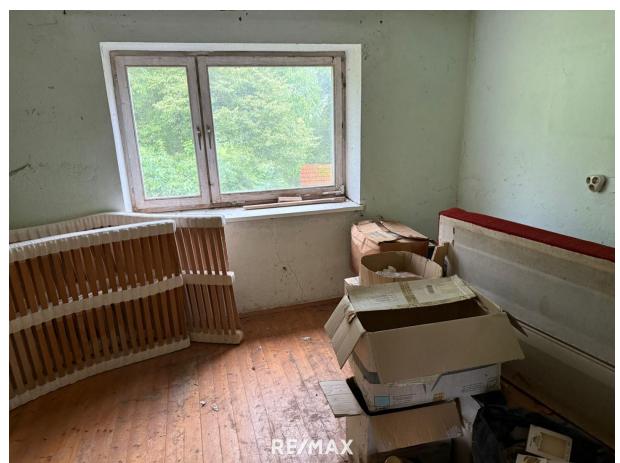
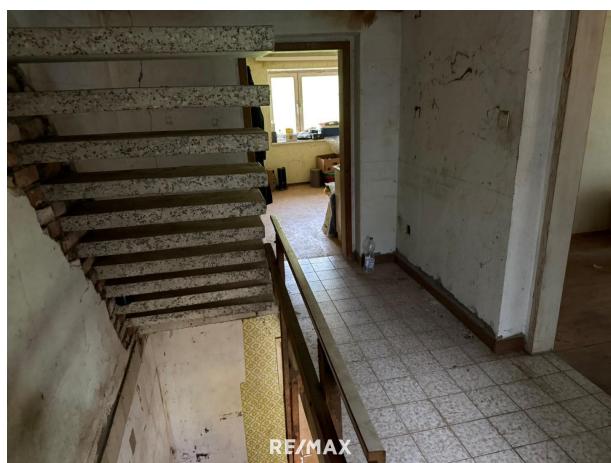


RE/MAX

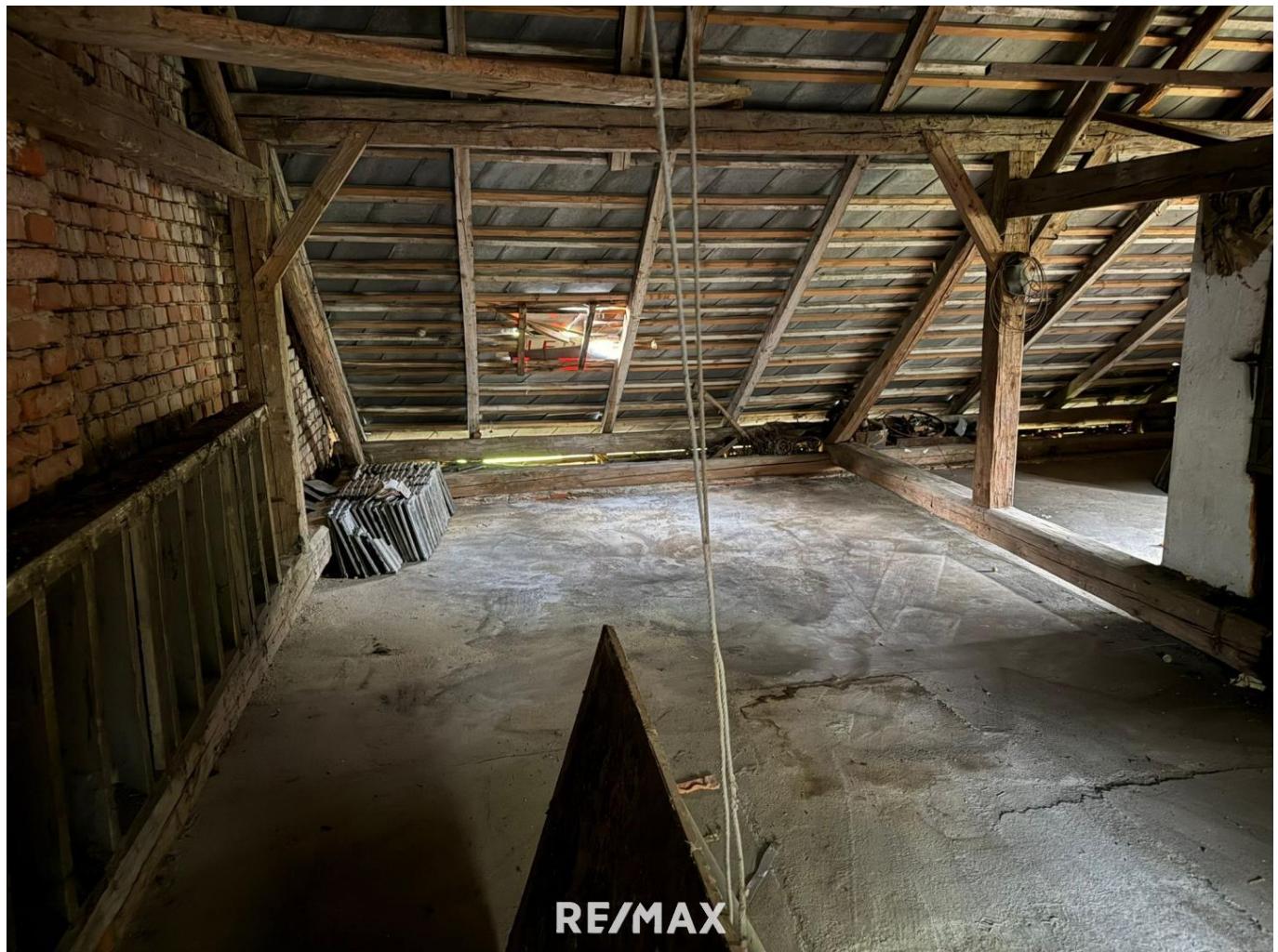


RE/MAX











RE/MAX

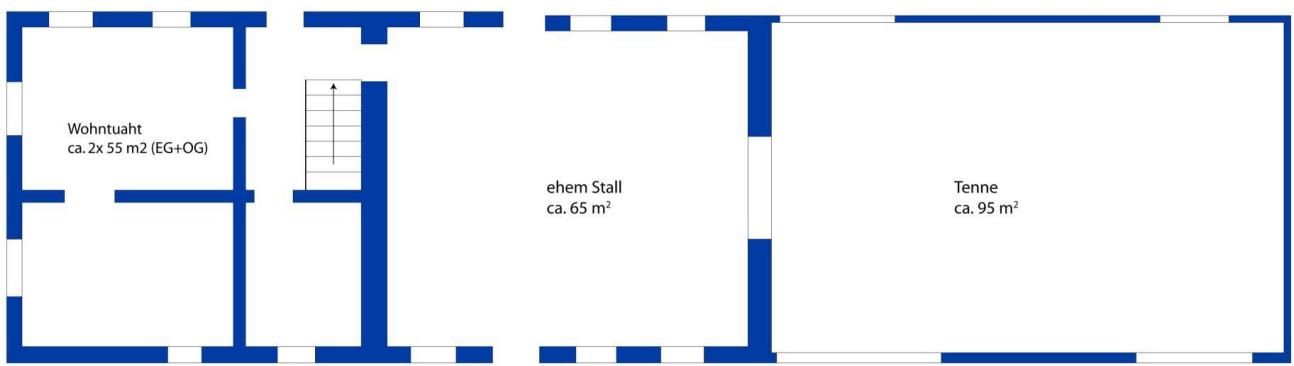


RE/MAX



RE/MAX





# Objektbeschreibung

Sacherl in Alleinlage mit 5000 m<sup>2</sup> Obstbaumwiese und Wald

Wenn Sie etwas einzigartiges, außergewöhnliches suchen?  
Dann sind Sie bei dieser Immobilie ganz richtig!

In Waizenkirchen, im Bezirk Grieskirchen, wartet dieses renovierungsbedürftige ehemalige Sacherl auf ein neues Kapitel.  
Das weitläufige Grundstück von ca. 5000 m<sup>2</sup> beherbergt das Sacherl mit einer Wohnfläche von rund 115 m<sup>2</sup>  
aus dem Jahr 1925, einen Stall mit ca. 65 m<sup>2</sup> aus 1977 und einen Tenne mit ca. 95 m<sup>2</sup> aus 1950.  
Perfekt für Handwerker die eine Sanierung und Neuadaption in Erwägung ziehen.

Die Gebäude weisen einen dem Alter und der langen Leerstandsphase entsprechend starken Sanierungsbedarf auf.  
Der Wohntrakt ist im derzeitigen Zustand nicht bewohnbar! Entsprechend groß ist somit hier auch das Potential für Eigenleistungen bei einer Generalsanierung bzw. Neu- und Umgestaltung der Gebäude.

Diese einzigartige Immobilie liegt in der Ortschaft Thall 4, idyllisch am Ende eines Bachgehölzes, in einem ruhigen, ländlichen Gebiet nahe Peuerbach. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten und öffentliche Verkehrsmittel sind vorhanden.  
Die Naherholungsgebiete Aschach- und Donautal liegen quasi vor der Haustüre und bieten vielfältige Freizeitmöglichkeiten für Naturliebhaber.

Das Gebäude benötigt eine umfassende Sanierung. Sämtliche Versorgungsstrukturen wie Heizung, Sanitär, Elektro, usw., benötigen eine Erneuerung. Der große Gartenbereich bietet Potenzial für eine eigene Wohlfühlloase. Die Immobilie umfasst noch 1 Garage aus dem Jahr 1964 sowie eine baufällige Holzhütte und ist insbesondere für eine Verwirklichung mit einem hohen Maß an individueller Gestaltung geeignet.

Die angrenzende Hauswiese mit Obstbäumen sowie einem Bachgehölz mit ca. 5000 m<sup>2</sup> bietet noch viele Gestaltungsmöglichkeiten.  
Ob Sie es verpachten oder selber nutzen, Sie haben es selbst in der Hand. Die leicht abfallende eingeschotterte "Sackgassen-Zufahrt", # der große Garten mit Wald rund ums Sacherl sowie die Alleinlage verleihen der Liegenschaft einen einzigartigen Charakter.

## **\*\* Verfügbarkeit & Hinweise \*\***

Für einen Erwerb dieser Liegenschaft ist der "kleine Landwirt" erforderlich (2 Tages Kurs möglich). Des weiteren wird darauf hingewiesen, dass es sich widmungs- und baurechtlich um einen "Wohnbau im Grünland" handelt - er weist im Flächen-widmungsplan keine sogenannte "Sternchenwidmung" auf, und man hat sich daher grundsätzlich an einer Bestandssanierung zu orientieren - diverse Auflagen der Baubehörde sind einzuhalten. Es gibt keinen Energieausweis!

Das gesamte Grundstück weist Grünlandwidmung auf - damit eignet es sich insbesondere auch ganz gut für Zwecke der Pferdehaltung sowie natürlich auch der Kleintierhaltung (u.a. für Schafe, Ziegen).

## **\*\* Option auf Nachbargrundstück \*\***

Optional kann ein angrenzendes Nachbargrundstück (derzeit Ackernutzung) im Ausmaß von bis zu 17.300 m<sup>2</sup> dazu erworben werden. Kaufpreis: 145.000 Euro. Hinweis: Für die grundverkehrsbehördliche Zustimmung ist dann jedoch eine umfassende landwirtschaftliche Ausbildung erforderlich!

## **\*\* Infrastruktur \*\***

Kanalanschluss ist vorhanden. Wasser durch eigene Quelle, jedoch keine Befunde zur Wasserqualität - neue Brunnenanlage sehr wahrscheinlich erforderlich. SAT-Anlage und Telefonanschluss besteht sowie Glasfaserinternetanschluss möglich.

Wenn Sie Ihren Traum vom Leben mitten am Land in ruhiger Dorflage mit Ihrer Familie realisieren möchten und Sie diese Immobilie entsprechend anspricht, steht Ihnen für Fragen zum Objekt unser Ansprechpartner gerne zur Verfügung!

Gerne können Sie unverbindlich einen Besichtigungstermin vereinbaren.

Nur auf [www.remax.at](http://www.remax.at) finden Sie neue RE/MAX Immobilien früher und vollständig.

**BITTE BEACHTEN SIE**, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe des Namens, der Wohnadresse sowie der Telefonnummer bearbeiten können. Gerne senden wir Ihnen ein kostenloses Detailangebot mit weiteren Informationen zu.

**Unverbindliche Unterlagen:**

Die angegebenen Informationen sind nach bestem Wissen erstellt, Druck- bzw. Redaktionsfehler oder Irrtümer vorbehalten. Für Angaben, Auskünfte und Flächen, die uns von Eigentümerseite bzw. Dritten zur Verfügung gestellt wurden, können wir keine Haftung übernehmen. Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf: 250.0 kWh/(m<sup>2</sup>a)

Klasse F

Heizwärmebedarf:

Faktor Gesamtener 3.0

gieeffizienz:

Klasse Faktor Gesa F

mtenergieeffizienz: