

**Absolute Rarität! Traditionsgasthaus Brunngraber!**



Landgasthaus Brunngraber

**Objektnummer: 2615\_1609**

**Eine Immobilie von RE/MAX Sky**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Bauernhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4240 Waldburg
<b>Baujahr:</b>	ca. 1763
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	569,00 m²
<b>Nutzfläche:</b>	472,00 m²
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>G</b> 458,00 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 3,22
<b>Kaufpreis:</b>	1.000.000,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Fixpreis

### Provisionsangabe:

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Gernot Gratzl**

RE/MAX Sky Freistadt  
Stadtplatz 8  
4230 Pregarten

H +43 664 414 8700





















# Objektbeschreibung

## LANDGASTHAUS BRUNNGRABER

Das Gasthaus Brunngraber kann auf eine über 200 Jahre alte Tradition zurückblicken. Seit 1763 war und ist es ein beliebtes Ausflugsziel für „die Freistädter“ und hat sich zu einem wahren Geheimtipp entwickelt.

Die imposante Liegenschaft besticht durch Ihre Nähe zur Bezirkshauptstadt Freistadt und umfasst eine Gesamtgrundstücksfläche von 201.270 m<sup>2</sup>. Der Gutsbestand gliedert sich wie folgt auf:

- Bauflächen: 1.718 m<sup>2</sup>
  - Landw. Genutzte Fl. ( Äcker, Wiesen): 105.432 m<sup>2</sup>
  - Landw. Genutzte Fl. (Verbuschte Fl.): 2.215 m<sup>2</sup>
  - Wald: 89.598 m<sup>2</sup>
  - Sonst. Fl. (Straßenverkehrsanlagen): 2.165 m<sup>2</sup>
  - Gewässer (stehend): 142 m<sup>2</sup>
- Summe: 201.270 m<sup>2</sup>

Erwähnenswert ist weiter, dass die bereits bebauten Flächen bzw. das Grundstück 3008 mit der Widmung Sondergebiet touristische Nutzung ausgewiesen sind d.h. das auf diesen Flächen nur Baulichkeiten im Zusammenhang mit touristischen Maßnahmen zulässig sind, nicht jedoch Gebäude mit reiner Wohnnutzung. Ortswasser und Ortskanal sind vorhanden. Zusätzlich gibt es einen Brunnen. Für den landwirtschaftlichen Bereich stehen eine eigene Senkgrube und ein 150 m<sup>3</sup> großes Wasserreservoir zur Verfügung. Derzeit wird eine Mutterkuhhaltung mit 8 Milchkühen betrieben.

Zu den einzelnen Baulichkeiten:

Gasthaustrakt: errichtet 1889

Die bebaute Fläche, aufgeteilt in Erdgeschoss und Obergeschoß, beträgt ca. 426 m<sup>2</sup>. Im Erdgeschoss befindet sich die gemütliche Gaststube für ca. 25 Personen sowie ein Extrastüberl für ca. 30 Gäste.

Windfang, Toilettenanlagen, Heizraum und Hackschnitzelbunker sowie Kühlraum befinden sich ebenfalls im Erdgeschoss. Vorraum, Küche, Wohnzimmer, Bad/WC schließen das Raumangebot ab.

Im Obergeschoß befinden sich div. Räume sowie eine weitere Wohnung bestehend aus Vorraum, Kinderzimmern, Schlafzimmer sowie Bad/WC.

Beheizt wird das Gebäude mittels Hackschnitzelheizung mit Radiatoren, zusätzlich steht eine 6 m<sup>2</sup> große Solaranlage zur Wärmeversorgung zur Verfügung. Eine 2024 errichtete Photovoltaikanlage mit 21 kWp und 17,4 kW Speicher versorgen das Gebäude ausreichend



mit Energie.

Ein Highlight ist der ca. 400 m<sup>2</sup> große Innenhof, der gerne für Feste, Hochzeiten und Konzerte genutzt wurde.

Auszugshaus: errichtet 1944, generalsaniert 1985

Das zweigeschossige Gebäude verfügt, mit jeweils 143 m<sup>2</sup> bebaute Fläche, über genügend Stauraum bzw. Wohnraum im Obergeschoss.

Im Erdgeschoß befinden sich Keller-, Lager-, Werkstättenräume und eine Garage. Im Obergeschoß befindet sich eine Auszugswohnung, welche derzeit von der Mutter des Verkäufers bewohnt wird.

Der Stalltrakt mit ca. 272 m<sup>2</sup> und Scheunentrakt mit rd. 200 m<sup>2</sup> wurden im Jahr 2000 errichtet.

Ein perfekt angelegter Schwimmteich lässt Urlaubsfeeling zu Hause aufkommen und ist an heißen Sommertagen eine willkommene Abkühlung.

Die Waldflächen sind gut arrondiert und befinden sich größtenteils im Nordosten der Hofstelle, kleinere Waldkomplexe befinden sich auch im Osten bzw. Südosten. Der Großteil des Bestandes sind Fichtenwälder. Aber auch Mischwälder mit Fichten, Eichen und Kiefern gehören zum Waldbestand.

Die HIGHLIGHTS der Immobilie:

- beeindruckende Naturlage nahe Freistadt
- Schwimmteich
- geschichtsträchtiges Anwesen

#### ENTFERNUNGEN

- \* Freistadt Hauptplatz 3,1 km
- \* Anschluss S10 Freistadt Süd 5,1 km
- \* Bad Leonfelden 18,8 km
- \* Gallneukirchen 24,5 km
- \* Linz Hauptplatz 38,6 km
- \* Flughafen Hörsching 52,0 km

Informationen zu FREISTADT:

Die Bezirkshauptstadt Freistadt besticht durch seine hervorragende Infrastruktur. Lebensmittelgeschäfte, Bäckereien, Konditoreien, Apotheke, Buchhandlungen und viele weitere Geschäfte laden zum Einkaufen ein. Gute Restaurants, Schulen, Kindergärten und Krabbelstuben sind schnell und sicher erreichbar. Auch mit Dienstleistungsbetrieben – Banken, Versicherungen, Friseure und Kosmetikstudios und und und... ist Freistadt gut versorgt. Um Ihr Wohlbefinden und Ihre Gesundheit kümmern sich Ärzte, Physiotherapeuten, Bandagisten, Optiker und Masseur vor Ort. Auch ein Krankenhaus und ein Seniorenheim befinden sich



direkt in Freistadt.

Der Autobahnanschluss S10 nach Linz und Prag liegen nur wenige Minuten entfernt und sorgen für optimale nationale und internationale Anbindung.

Weitere Informationen, Tipps und Besonderheiten zur Stadt Freistadt finden Sie auf der offiziellen Homepage der Stadtgemeinde: [www.freistadt.at](http://www.freistadt.at)

Ich freue mich auf Ihren Anruf und stehe Ihnen für weitere Informationen oder eine unverbindliche Besichtigung jederzeit gerne zur Verfügung!

Gerne helfen wir auch bei der Finanzierung und stellen einen Kontakt zu einem Experten für Sie her.

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Anschrift und Telefonnummer bearbeiten können. Explizit weisen wir daraufhin, dass alle Angaben nach bestem Wissen erstellt wurden. Irrtümer, Druckfehler und Änderungen vorbehalten. Für Auskünfte u. Angaben, die uns von Seiten der Eigentümer und Dritten zur Verfügung gestellt wurden, können wir keine Haftung übernehmen. Besichtigungen u. Beratungen erfolgen kostenlos, lediglich im Falle einer erfolgreichen Vermittlung ist die gesetzliche Provision zur Zahlung fällig.

Für weitere Fragen oder einen Besichtigungstermin steht Ihnen Herr Mag. Gernot Gratzl unter 0664 / 414 8700 gerne zur Verfügung.