

**Vierkanter im Mostviertel-Videolinks im Downloadbereich  
beachten!**



Drohnenaufnahme

**Objektnummer: 0004006193**

**Eine Immobilie von Real-Treuhand Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Bauernhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3350 Haag
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	640,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	1.550,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	1.550,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	200,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 54,37 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,01
<b>Kaufpreis:</b>	0,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises plus 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



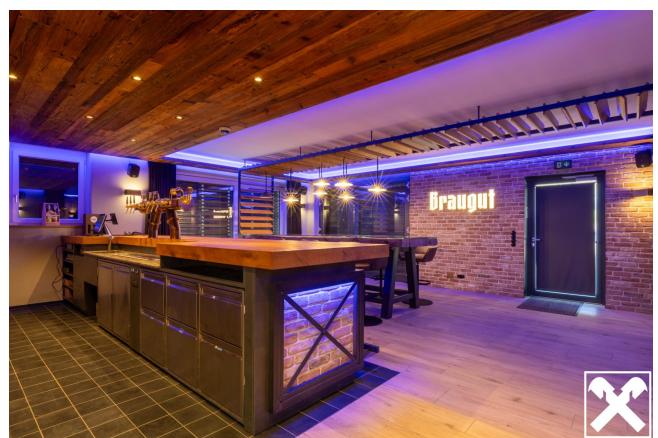
**Claudia Lindinger-Pesendorfer**

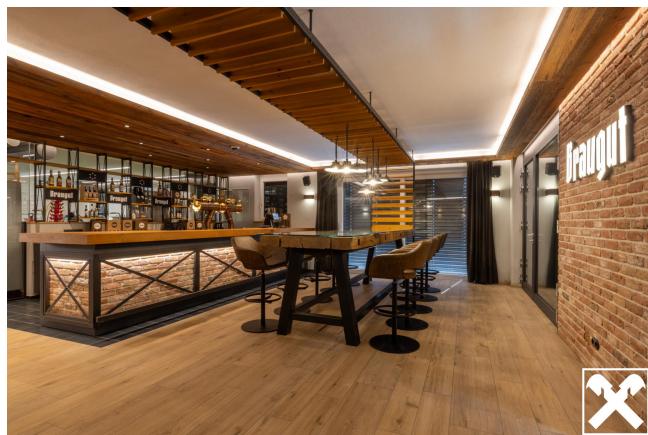
Real-Treuhand Immobilien Vertriebs GmbH  
Europaplatz 1a  
4020 Linz

T +43 50 6596 8002 8002  
H +43 676 8141 9594

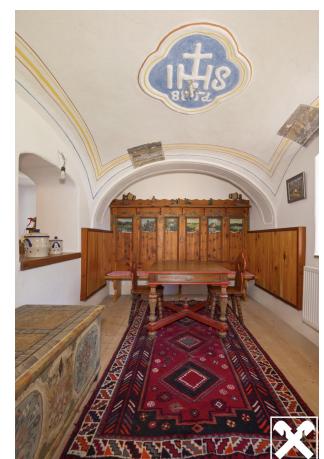
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur



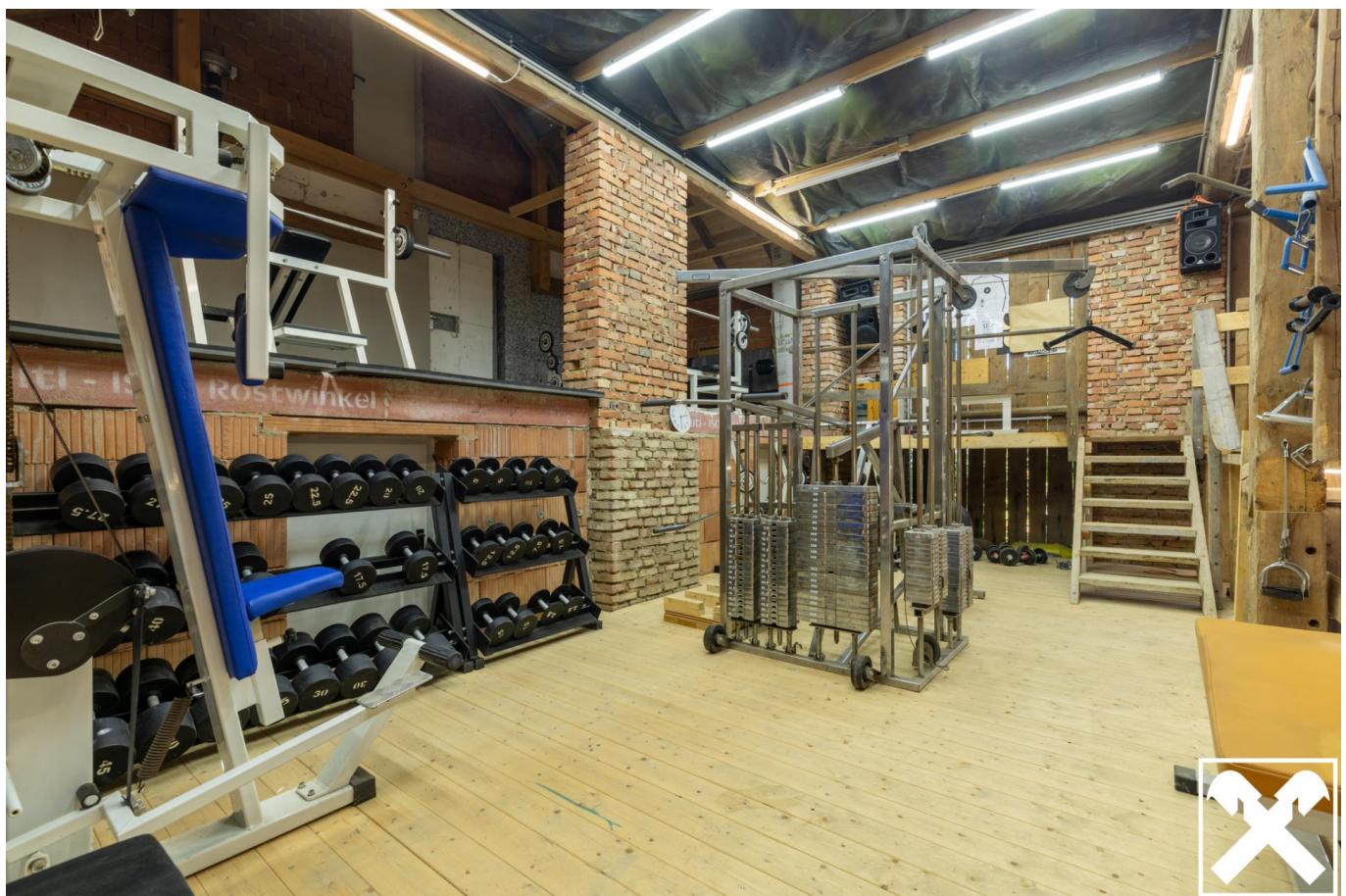












# Objektbeschreibung

Der "Hof Schwarzharold" liegt idyllisch auf einer **Anhöhe in Alleinlage mit traumhaftem Ausblick vom Mostviertel bis ins Mühlviertel**.

Das Grundstück ist **arrondiert** und umfasst knapp 11 Hektar, inklusive Bachlauf, eigenen Quellen. Alleinige Zufahrt, asphaltiert und im öffentlichen Gut.

## **Einzigartig-Besonders-Enormes Potential!**

### **Gebäude und Wohnflächen:**

Das Ensemble besteht aus einem typischen Vierkanter mit mehreren **Wohneinheiten** und einer Gewerbefläche "**Das Braugut**", einer **Maschinenhalle**, einer gepflegten **Parkanlage** und vielen **Extras**.

### **Modernes Loft im Westtrakt 1. OG:**

- Ca. 227 m<sup>2</sup>, barrierefrei mit Lift, Balkon, Kachelofen, offene Raumhöhe mit Sichtdachstuhl, klimatisiert, lichtdurchflutet und mit modernster Haustechnik ausgestattet.

### **Große Wohnung im Sacherl im EG und OG:**

- Ca. 365 m<sup>2</sup>, stilecht, urig und so gemütlich mit Gewölbe, typischen Kastenfenstern im EG und klassischen Details aus vergangenen Zeiten und historischem Charme. Im Obergeschoß geht die Wohnung in den Neubau über.

### **Das Braugut:**

- Absolut hochwertig und modernst ausgestattet mit der eigenen Bierbrauerei, gemütlich edlem Verkostungsraum mit Bar und Lounge, Erweiterung in einen Gastgarten möglich (auch andere Nutzungsmöglichkeiten!).

### **Weitere Highlights:**

- Innenhof mit Whirlpool
- Terrassen, Balkon
- 1 großer Mostkeller
- 1 Küchenkeller
- Werkstatt mit Hebebühne und weitere Werkstatt mit Grube
- viele Lager- und Abstellflächen
- 2 Loxone-Smart-Home-Anlagen
- Avigilon - High-End-Videoüberwachung
- Erhöhte Einbruchssicherheit: spezielle Türen, Sicherheitsfolie in Scheiben, Zusatzriegel, Fenstergitter, zusätzliche Verriegelungen
- autarke Wasserversorgung mit Brunnen auf Eigengrund
- Grundgrenze mit Bach und eigenem Wasserzugang
- biologische Abwasseranlage, Baujahr 2019
- Photovoltaikanlage 33kWp, Batteriespeicher 32kWh mit App, Baujahr 2021
- Solaranlage
- Pellets/Stückgut-Heizung und Luftwärmepumpe
- 3 Regenwasserzisternen, Gesamtkapazität 20.000 Liter
- Leerrohrsystem für weitere Kabel/Leitungen/ Rohre, hofumspannend
- unendliche Parkmöglichkeiten für mehr als 50 PKW's
- Garage
- große, neue Maschinenhalle mit Unterkellerung - vielseitig nutzbar
- befestigte Freiflächen
- ca. 150 Obstbäume
- 11 ha Grund mit hauptsächlich Acker, Wiesen und etwas Wald
- umfassende Sanierungen
- und vieles mehr

**Nutzungsideen:** ideal als exklusiver Landsitz in Kombination aus Wohnen und Arbeiten, landwirtschaftlicher Betrieb, Freizeit- oder Tourismusprojekt....

**Lage:** herrliche Alleinlage mit Panoramablick, Stadt Haag knapp 5 km, gute Anbindung Autobahn - Wien in knapp 150 km erreichbar.

Gute Infrastruktur, Schulen, Kindergarten, Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten in nächster Nähe, kulturelle Angebote, Vereine, beliebte Ausflugsgegend und viele Sehenswürdigkeiten.

#### **Aus gegebenen vermehrten Anlässen:**

Bitte respektieren Sie die **Privatsphäre der Eigentümer!**

Wir bitten höflich darum, die Liegenschaft **ausschließlich mit Terminvereinbarung und in**

**Begleitung des Maklers** zu betreten.

Mehr Informationen und Besichtigungen gerne auf Anfrage.