



#0005003136

Rarität: Wohnhaus mit Nebengebäuden und landwirtschaftlichen Flächen

8832 Eselsberg



Kaufpreis: 549.000,00 €

Wohnfläche: 139,31 m²

Zimmer: 7

IHR BETREUER



Frank Leitgab
Immobilienfachberatung
Raiffeisen Immobilien Steiermark
frank.leitgab@rlbstmk.at
+43 664 855 02 44
+43 3572 826 24





BESCHREIBUNG

Hier bietet sich die seltene Gelegenheit, eine ehemalige Hofstelle in einer malerischen, ländlichen und sonnigen Lage zu erwerben. Die gesamte Liegenschaft erstreckt sich über rund 5,25 ha und bietet somit genügend Platz für ein entspanntes Landleben und zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten inmitten der Natur!

Die Liegenschaft umfasst eine Gesamtfläche von beeindruckenden 52.446 m², die sich in drei Hauptbereiche gliedert:

Wohnbereich: Auf einer Fläche von 2.843 m² befinden sich das sanierte und in einem ausgezeichneten Zustand befindliche Wohnhaus, das Nebengebäude (ehemaliger Stall) sowie ein Carport und eine Selchkammer.

Landwirtschaftliche Fläche: Mit rund 2,6 ha bietet diese Fläche ausreichend Platz für die Haltung von Tieren (z. B. Pferde, Schafe) in ca. 200 m Entfernung vom Haus.

Waldfläche mit rund 2,3 ha und Fichten-Lärchenmischbestand auf einer Seehöhe von 1.270 m bis 1370 m in ca. 1 km Entfernung vom Haus.

Wohnhaus:

Das Wohnhaus wurde laufend saniert und befindet sich in einem äußerst gepflegten und schönen Zustand!

Mit rund 140 m² Wohnfläche, verteilt auf Erd- und Dachgeschoss, bietet es ausreichend Platz für eine Familie als Hauptwohnsitz oder als idyllischer Zweitwohnsitz für Naturliebhaber.

Alle Zimmer sind mit hochwertigen Parkettböden ausgestattet und ermöglichen einen traumhaften Blick auf die umliegende Berg- und Naturkulisse. Für einen zeitgemäßen Wohnkomfort wurden in den letzten Jahren Modernisierungen wie z. B. neue Fenster, Dach, neue Fassade, Böden, Türen, Elektro- und Sanitärinstallationen durchgeführt.

Raumaufteilung:

Erdgeschoss

Küche mit Einbauküche und einem Tischherd (Holz)

Wohnzimmer mit Kaminofen

Schlafzimmer mit Parkettboden

Bad mit Dusche und WC

Abstellraum

Vorraum

Windfang

Heizraum mit zweiter Zugangsmöglichkeit

Dachgeschoss:

4 Schlafzimmer mit Parkettböden



Bad mit Wanne und WC
Vorraum mit Treppe in den Dachboden.

Die Beheizung des Hauses erfolgt zentral mittels eines Festbrennstoffkessels (Stückholz), Pufferspeicher und Austragung der Wärme durch Heizkörper.
Zusätzlich stehen Ihnen in der Küche ein Tischherd und im Wohnzimmer ein Kaminofen zur Verfügung und sorgen damit für Unabhängigkeit bei der Wärmeversorgung.
Die Wasserversorgung erfolgt gemeinsam mit den Nachbarn über eine eigene Quelle; die Abwasserentsorgung über das Ortskanalnetz und die Stromversorgung durch das örtliche EVU.

Nebengebäude, Garagen:

Das Nebengebäude (ehemaliger Stall) mit angebautem Garagengebäude auf einer bebauten Fläche von insgesamt rund 223 m² dient als Speicher, Wirtschaftsraum und Unterstand für Maschinen und Geräte. Es wurde ebenfalls in den letzten Jahren saniert und befindet sich einem schönen und guten Erhaltungszustand.

Carport:

Das ca. 19 m² große Carport wurde 2008 auf einer Betonplatte in Holzbauweise errichtet und bietet Platz und Schutz vor jeglicher Witterung für Ihren PKW.

Hinweis:

Die Gesamtliegenschaft ist Ihnen zu groß? Dann bieten wir Ihnen die Möglichkeit das Haus mit den Nebengebäuden bzw. die Wald- oder Landwirtschaftliche Fläche alleine zu erwerben. Für Fragen und Auskünfte dazu stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung!

Diese einzigartige Liegenschaft ist der perfekte Rückzugsort für Ruhesuchende, Tierliebhaber und Familien, die ein unvergleichliches Lebensgefühl inmitten der steirischen Natur genießen möchten.

Kontaktieren Sie uns noch heute um weitere Informationen zu erhalten und verwirklichen Sie Ihren Traum vom Leben auf dem Land!



AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

EIGENSCHAFTEN

Objektkategorie	Haus
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Baujahr	1960
Baustatus	Abgeschlossen
Heizung	Zentralheizung: Holz

FLÄCHEN

Wohnfläche	139,31 m ²
Nutzfläche	7,99 m ²
Gesamtfläche	147,30 m ²
Grundfläche	52.446,00 m ²

ENERGIEAUSWEIS

In Bearbeitung

AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	7
Etagen	2
Bäder	2
Toiletten	2
Schlafzimmer	5

MERKMALE

Lage	Süd-Westen	Ausblick	Ausblick in Bergrichtung, Aussichtslage
Fußboden	Parkett	Möblierung	Teilmöbliert
Kücheneinrichtungen	Küche/Einbauküche		



KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

BASISKOSTEN

Kaufpreis	549.000,00 €
-----------	--------------

GESAMTKOSTEN

Gesamtkaufpreis	549.000,00 €
-----------------	--------------

Kaufprovision	3% zzgl. 20% USt.
---------------	-------------------

NEBENKOSTEN

Vertragserrichtung	lt. Tarif Vertragserrichter
--------------------	--------------------------------

Grunderwerbsteuer	3,5%
-------------------	------

Grundbucheintragung	1,1%
---------------------	------



LAGE UND UMGEBUNG

Die Liegenschaft befindet sich auf einem sonnigen Plateau im Ortsteil Eselsberg der Gemeinde Oberwölz in ländlicher und ruhiger Lage, nahe der bekannten Eselsberger Almen mit traumhaften Berggipfeln und urigen, bewirtschafteten Hütten. Jegliche Infrastruktur für den täglichen Bedarf finden Sie in der 9 km entfernten Stadt Oberwölz mit einem wunderschönen, historischen Ortskern..

Die Gemeinde Oberwölz befindet sich im Herzen des Wölzertals - ein Tal, das mit seiner Vielzahl an Erholungsplätzen ein Geheimtipp für alle ist, die die Natur lieben und das Ursprüngliche suchen! Naturliebhaber, Sportler und Ruhesuchende finden in unmittelbarer Umgebung zahlreiche Freizeitmöglichkeiten:

Fühlen Sie sich im Sommer...

In der beliebten Ferienregion rund um das Wölzertal erwarten Naturbegeisterte wunderschöne Spazier- und Wanderwege vom Tal bis ins Hochgebirge – von der gemütlichen Familienwanderung bis hin zur extremen Bergwandertour ist hier alles möglich! Auch Mountainbike-Fans werden in der Ferienregion Wölzertal voll auf ihre Kosten kommen. Zahlreiche Badeseen, das Freibad Oberwölz mit Kletterpark sowie die Nähe zu den Kärntner Seen bieten Abkühlung an heißen Tagen.

Rund um Oberwölz leben aber auch Golfer auf. Im Umkreis weniger Kilometer golft man in Mariahof und in Murau-Kreischberg, zusätzlich bieten sich die Plätze in St. Georgen am Längsee, Murtal in Spielberg und St. Michael im Lungau an.

...wie auch im Winter wohl!

Spüren Sie die Lust am Wintersport – die Sonne im Gesicht, die Freiheit der Berge und Sie mittendrin! Es bieten sich Alpinsportlern mehrere Schigebiete wie z. B. das „Lachtal“ und der „Kreischberg“ an, hier wird Ihnen doppeltes Schivergnügen geboten! Mit der Saison- oder Mehrtageskarte genießt man zwei der beliebtesten Schiberge der Steiermark. Es erwartet Sie ein herrlicher, schneesicherer Winter, der für traumhafte Pisten bis zu Saisonschluss sorgt. Auch Langläufer, Rodelbegeisterte, Schneeschuhwanderer usw. finden zahlreiche Möglichkeiten, die herrliche Winterlandschaft zu genießen.



GALERIE







LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Grundriss-Handskizze EG - ohne Gewähr](#)

[Grundriss-Handskizze DG - ohne Gewähr](#)

[GIS-Luftbild Hofstelle](#)

[GIS-Luftbild Hofstelle mit Wiesen- und WaldflächeJPG](#)

[Stadtgemeinde Oberwölz](#)

[Ski- und Wandergebiet Lachtal](#)

[Ski- und Wandergebiet Kreischberg](#)



[Golfclub Murau - Kreischberg](#)

[Golfclub Grebenzen - Mariahof](#)

[Golfclub St. Veit - Längsee](#)

[Golfclub Murtal \(Spielberg\)](#)

[Golfclub Lungau - Katschberg](#)

