



#0004003988

## Bauernhof mit ca. 45 ha Nutz- und Waldgrund

4780 Schärding



Kaufpreis:	Auf Anfrage
Wohnfläche:	290,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	9

### IHR BETREUER



Stefan Oberrader  
Immobilientreuhänder (Makler)  
Real-Treuhand Immobilien  
oberrader@raiffeisen-immobilien.at  
+43 676 8141 8089





## BESCHREIBUNG

Lage: ländliche Lage im Bezirk Schärding.

Beschreibung: Landwirtschaftliches Anwesen bestehend aus Hofstelle mit Wohnhaus, Stall, Scheune, Garage und 4 Fahrsilos.

Gesamtfläche ca. 44,5 ha, davon ca. 28,7 ha LW-Nutzgrund und ca. 16,3 ha Wald,

Das Wohnhaus wurde ca. 1980 in Ziegelmassivbauweise errichtet und weist eine Wohnfläche von ca. 290 m<sup>2</sup> auf, zwei getrennte Wohneinheiten möglich, zur Gänze unterkellert, teilmöbliert, eigener Brunnen, Kanalanschluss,

Zentralheizung mit Hackschnitzel (2006),

Das Stallgebäude ("Anbindestall") wurde 1998 errichtet und es können bis zu 120 Nutztiere untergebracht werden.

Verfügbarkeit: nach Vereinbarung

Besichtigungstermine: Stefan Oberrader +43 676 / 8141 8089

Das Oö. Grundverkehrsgesetz 1994 (Oö. GVG 1994) umfasst Rechtserwerbe an land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken und an Baugrundstücken sowie Rechtserwerbe an allen Grundstücken durch Ausländer, und zwar in der Form, dass die Eintragung bestimmter Rechtserwerbe im Grundbuch erst nach der Genehmigung durch die Grundverkehrsbehörde erfolgen kann.

Stempelgebühr für Antrag: 14,30 Euro

Stempelgebühr für Beilagen: 3,90 Euro pro Bogen

Grundverkehrs-Verwaltungsabgabe: mindestens 65 Euro bis maximal 650 Euro

Wir senden Ihnen sehr gerne unverbindlich ein kostenloses Detailangebot sowie weitere Fotos, genaue Adresse, Pläne, etc. zu.

KLICKEN SIE AUF "Anbieter kontaktieren" um unseren AUTOMATISCHEN PROZESS zu starten.

Bitte geben Sie uns ihren vollständigen Namen, Wohnadresse, Telefonnummer & ihre E-Mailadresse an. Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit allen Kontaktdaten bearbeiten können.



Gerne können wir im Anschluss eine unverbindliche und kostenlose Besichtigung vereinbaren.

Unser Tipp:

Sie sind auf der Suche nach einer passenden Immobilie?  
Alle unsere Angebote finden Sie tagesaktuell im Internet  
unter [www.raiffeisen-immobilien.at](http://www.raiffeisen-immobilien.at)

Teilen Sie uns Ihren Suchwunsch mit - dann werden Sie  
noch schneller & exklusiv über Ihre potentielle Wunschimmobilie informiert.

Überlegen Sie Ihre derzeitige Immobilie zu veräußern?  
Gerne können Sie Ihre Immobilie online kostenlos bewerten lassen:  
<https://www.raiffeisen-immobilien.at/de/bewertungscheck>



## AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

### EIGENSCHAFTEN



Objektkategorie	Haus
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Heizung	Zentralheizung: Holz

### FLÄCHEN

Wohnfläche	ca. 290 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	ca. 435 m <sup>2</sup>
Grundfläche	ca. 455.100 m <sup>2</sup>

### ENERGIEAUSWEIS

#### *Vorhanden*

Ausstellungsdatum	14.04.2023
Gültig bis	13.04.2033
HWB-Wert (KWh/m <sup>2</sup> /a)	137,30
HWB Klasse	 D
fGEE Wert	1,78
fGEE Klasse	 D

### AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	9
Bäder	2
Toiletten	2
Schlafzimmer	6
Terrassen	1

**KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN****GESAMTKOSTEN**

---

Kaufprovision	3,6% inkl. Ust.
---------------	-----------------

---

**NEBENKOSTEN**

---

Vertragserrichtung	Kosten nach Vereinbarung im Rahmen d. Tarifordnung des jeweiligen Urkunden- Errichters zzgl. Barauslagen f. Beglaubigungen und Stempelgebühren.
--------------------	---

---

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

---

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

---



## LAGE UND UMGEBUNG

## INFRASTRUKTUR

### Bildung

Volksschule

### Gaststätten

Gasthaus Ortner

### Sonstiges

AVIA

## LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Grundverkehr](#)

