

## HISTORISCHER WOHSITZ MIT WIRTSCHAFTSTRAKT



### LAGE

**Ort:** Windhaag bei Perg

### PREISE

**Preis:** € 255.000,00

### FLÄCHEN

**Wohnfläche ca.:** 160,00 m<sup>2</sup>  
**Nutzfläche ca.:** 180,00 m<sup>2</sup>  
**Grundstücksfl. ca.:** 2.383 m<sup>2</sup>  
**Kellerfläche ca.:** 40,00 m<sup>2</sup>

### DETAILLDATEN

**Verfügbar ab:** nach Vereinbarung  
**Baujahr:** 1600  
**Stellplätze Garage:** 2  
**Anzahl Balkone:** 1  
**Anzahl Badezimmer:** 2  
**Anzahl WCs:** 2  
**Anz. Wohneinheiten:** 2  
**Heizung:** Festbrennstoffe  
**Befeuerung:** Alternativ  
**Heizwärmebedarf:** 325 kWh/m<sup>2</sup>/Jahr  
**fGEE:** 4,14

Das **historische Anwesen befindet sich in der Nähe der Burgruine** und unweit des Ortskerns. Nur wenige Wohnhäuser prägen das ruhige, ländliche Umfeld.

Die landwirtschaftlich geprägte Immobilie ist zum Teil renovierungsbedürftig und ideal als Investitionsprojekt geeignet. Das **ehemals zum Schloss Windhaag gehörende Hauptgebäude** diente ursprünglich als Wäscherei und diente erst viel später als Wohnhaus. Derzeit hat es **zwei Wohneinheiten**. Aufgrund unvollständig vorliegender Pläne sind die Flächenangaben geschätzt.

Die **Wohnung im Erdgeschoss** besteht aus Wohnraum, zwei Zimmer, Küche, Bad, WC und Nebenräume wie zB. ein großer Vorratsraum. In der rustikalen Wohnstube befindet sich ein schöner Kachelofen, in der Küche ein Tischherd. Im Jahre 1997 wurden die Fenster getauscht und der Kachelofen gesetzt. Sonstige Einrichtungen und Ausführungen stammen vorwiegend von 1969, ein Sanierungsaufwand ist entsprechend gegeben.

Die 2015 neu gestaltete **Wohnung im Obergeschoss** besitzt einen großen Wohnraum mit Balkon, eine moderne Küche mit Essbereich, ein weiteres Wohnzimmer, Schlafzimmer, Bad und ein WC. Die Aussicht vom Balkon auf den Ort mit Kirche ist bezaubernd.

Die **alten, sehr dicken Mauern geben dem Haus einen ganz eigenen Charakter**. Das Dach wurde 2013 mit Prefa-Ziegel und Solarpaneelen erneuert. Ein eigener Quellwasserbrunnen versorgt die Liegenschaft. Erst kürzlich wurde auch die Ortwasserleitung zum Haus gelegt. Die Beheizung erfolgt über einen Festbrennstoff-Kessel, der 2010 erneuert wurde. Der Warmwasser-

Boiler ist erst zwei Jahre alt. Die im Stall lagernden Kokssäcke können übernommen werden. Im Falle einer Isolierung der westlichen Außen-Mauer sowie der oberen Geschossdecke könnten die ausgewiesenen Energiewerte erheblich reduziert werden.

Das in L-Form angebaute und **in Massivbauweise errichtetes Wirtschaftsgebäude** beinhaltet einen 1963 eingebauten Stall, eine 2015 neu gebaute Großgarage mit elektr. Tor, eine Werkstatt sowie einen Lager- bzw. Schuppentrakt. Der gesamte Dachbereich würde sich theoretisch auch für den Einbau von Wohnungen eignen.

Südlich des Gebäudekomplexes befindet sich eine **mit Ziegel errichtete Scheune** mit Holztor, die als Lagerschuppen oder Unterstand dient. Darin befindet sich ein größerer Motormäher, der allenfalls im Preis inkludiert ist.

Ein **schmuckes Gartenhaus mit kompletter Einrichtung inkl. kleiner Küche** sowie ein abgegrenzter Gartenbereich runden diese **außergewöhnliche Liegenschaft ab, die sehr viel mehr zu bieten hat als herkömmliche Objekte.**

**KONTAKT:**

MAG. UDO J. HALATSCHEK - 0676/507 99 63









