

## Bergbauernhof auf der Gerlitzten



9521 Treffen am Ossiacher See

Obj.Nr. 904/03641

Beziehbar ab: nach Vereinbarung

Grundfläche  
23061 m<sup>2</sup>

Nutzfläche  
ca. 600 m<sup>2</sup>

€ 800.000,00

Kaufpreis

Provision: 3 % zzgl. 20 % USt

Wohnfläche  
ca. 260 m<sup>2</sup>



WIR FREUEN UNS AUF IHRE TERMINVEREINBARUNG

Ihr Ansprechpartner  
**Gerhard BARTA**

T + 43 42 42 - 242 64

M + 43 664 - 53 66 025

E [gerhard.barta@immobilien-barta.at](mailto:gerhard.barta@immobilien-barta.at)

W [www.immobilien-barta.at](http://www.immobilien-barta.at)

Lage: Kleinlandwirtschaft in ca. 1.000 Metern Seehöhe, traumhafte Ausblicklage im Ortsbereich Pölling oberhalb von Treffen am Ossiachersee. Mittelsteile Südhanglage. Äußerst mildes Mikroklima.

Erschließung: Entgeltliche Zufahrt über Privatstraßen, 2 eigene Quellen (1x Trinkwasser, 1 x Brauchwasser), Senkgube, Stromanschluss.

Flächen: Gesamtfläche 23.061 m<sup>2</sup>, davon ca. 1,5 ha Wiesenflächen, ca. 0,7 ha Wald und ca. 400 m<sup>2</sup> Bauland-Dorfgebiet, kleines Biotop vor dem Haus. Die landwirtschaftlichen Flächen sind derzeit für 3 Jahre verpachtet. Alle Flächen sind mit Gitterzäunen eingezäunt. Zusätzlich sind derzeit ca. 5,4 ha landwirtschaftliche Nutzflächen dazugepachtet. Es bestehen teilweise Vorkaufsechte auf diese Flächen.

Hauptbäude: Großes sehr gut renoviertes Wohngebäude in Massivbauweise mit ca. 260 m<sup>2</sup> Wohnfläche, Baujahr ca. 1960. Großzügige Hauptwohnung im EG, kleine Einliegerwohnung (derzeit vermietet) sowie Heizraum und Werkstatt im UG, weiters bereits teilausgebauter Dachboden. Zentralheizung für Öl- und Holz, zusätzlich diverse Einzelöfen, Solaranlage und Klimaanlage.

Nebengebäude: Neues Nebengebäude in Holzbauweise (derzeit vermietet), Baujahr 2020, Wirtschaftsgebäude / Stadel, kleiner Stall und Unterstand für Schafe.

Nutzung: Derzeit werden Kamerun-Schafe gezüchtet.

Jagd: Die Liegenschaft ist ein Jagdeinschlussgebiet in einer Eigenjagd. Bei Interesse kann sich der Käufer an der Jagd beteiligen.

Vermietung: Der 84-jährige Eigentümer möchte die Liegenschaft nach Verkauf auf unbestimmte Dauer zurückpachten und ist bereit dafür eine Pachtvorauszahlung von € 200.000,- zu leisten (berechnet für 10 Jahre).

Geräte: Es ist nach Vereinbarung möglich 2 Traktoren, diverse Landmaschinen und eine komplett ausgestattete Werkstatt zu übernehmen.

## 9521 Treffen am Ossiacher See

Obj.Nr. 904/03641

## Details

Grundfläche	23.061 m <sup>2</sup>	Verbaute Fläche	324 m <sup>2</sup>	Nutzfläche	ca. 600 m <sup>2</sup>
Wohnfläche	ca. 260 m <sup>2</sup>	Baujahr	1960	Ausrichtung	S
Neigung	mittel	Zustand	gut		

Anschlüsse: SAT, Wasser

## Lage

Lage: absolut ruhig, Aussichtslage, Berglage, sonnig

## ALLE KOSTEN IM ÜBERBLICK

Provision	3 % zzgl. 20 % USt.
-----------	---------------------

€ 800.000,00

Kaufpreis

€ 34,69/m<sup>2</sup>



Ausblick



Balkon-Ausblick



Südansicht 1



Südansicht 2



Ostansicht 1



Ostansicht 2



Haus u. Biotop



Biotop



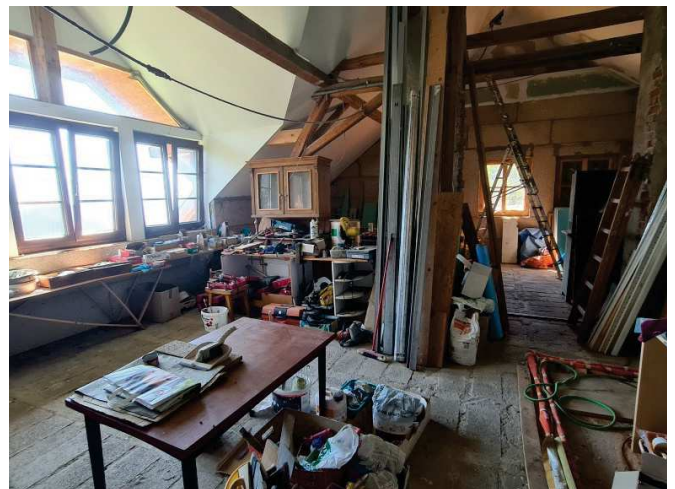
Küche 1



Küche 2



Wohnraum



Dachboden

WIR FREUEN UNS AUF IHRE TERMINVEREINBARUNG: +43 (0) 42 42 - 24 2 64



Wohnung UG



Küche UG



Nebengebäude 1



Nebengebäude 2



Nebengebäude 3



Terrasse

WIR FREUEN UNS AUF IHRE TERMINVEREINBARUNG: +43 (0) 42 42 - 24 2 64



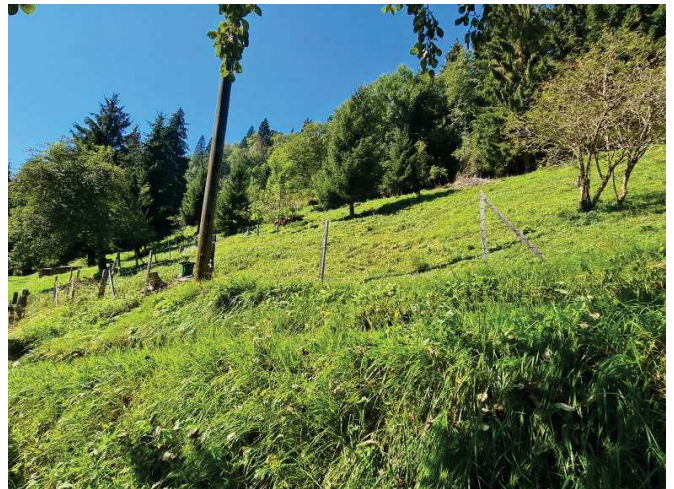
Wirtschaftsgebäude 1



Wirtschaftsgebäude 2



Heuboden



Wiese Nord



Wiese Süd



Zufahrt

WIR FREUEN UNS AUF IHRE TERMINVEREINBARUNG: +43 (0) 42 42 - 24 2 64

Barta  
Immobilientreuhand

Bahnhofplatz 9  
9500 Villach

T +43 (0) 42 42 - 24 2 64

E [office@immobilien-barta.at](mailto:office@immobilien-barta.at)

W [www.immobilien-barta.at](http://www.immobilien-barta.at)



WIR FREUEN UNS AUF IHRE TERMINVEREINBARUNG

Ihr Ansprechpartner  
Gerhard BARTA

T + 43 42 42 - 242 64

M + 43 664 - 53 66 025

E [gerhard.barta@immobilien-barta.at](mailto:gerhard.barta@immobilien-barta.at)

Nebenkosten

Die angeführten Kaufpreise verstehen sich zuzüglich der Kaufnebenkosten wie Grunderwerbsteuer, Grundbucheintragungsgebühr, Vermittlungsprovision laut Immobilienmaklerverordnung, Kosten der Kaufvertragserrichtung und grundbücherlichen Durchführung im Rahmen der Tarifordnung des jeweiligen Urkundenverfassers sowie Barauslagen für Beglaubigungen und Stempelgebühren. Eine detaillierte Nebenkostenaufstellung samt allen Information zum Maklervertrag inkl. Konsumentenschutzbestimmungen (FAGG, KSchG) finden Sie in beiliegendem Merkblatt (ÖVI-Form Nr. 13K /07/2023).