



Inserat ID: 219354

erstellt am : 28.04.2026

Objekttyp: 11

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 279000€

Straße: Am Penkenbach

8741 Baierdorf

Steiermark Österreich

### Kontaktinformationen:

Tobias Weigl

Tel: +43 660 474 05 73

tobias.weigl@boechzelt-immobilien.a

Wohnfläche: 142.35m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 183.55m<sup>2</sup>

Grundfläche: 1580m<sup>2</sup>

## Bungalow in begehrter Aussichtslage mit Blick über +++ Weißkirchen +++



Das zum Verkauf stehende Objekt ist ein Einfamilienhaus in massiver Bungalowbauweise auf einem großzügigen, ca. 1.580 m<sup>2</sup> großen Grundstück in besonderer Aussichtslage mit Blick über Weißkirchen. Die Liegenschaft überzeugt durch die ebenerdige Wohnsituation, den liebevoll angelegten Garten mit Terrassenbereichen, Pavillon und Grillstelle sowie die ruhige, grüne Umgebung mit unverbautem Hinterland.

Das Wohnhaus wurde 1983 fertiggestellt und präsentiert sich in für das Baualter typischer Ausstattung mit hochwertigem Tischlerausbau im Innenbereich. Das Objekt wurde über die Jahre gepflegt, weist aber keine umfassenden energetischen Sanierungen auf. Die räumliche Aufteilung und die große Fensterfront im Wohnbereich schaffen ein helles, freundliches Wohnambiente mit direktem Gartenzugang. Auf dem Grundstück befinden sich neben dem Wohnhaus eine Doppelgarage aus dem Jahr 1991 (derzeit aufgrund Feuchtigkeitsschäden sanierungsbedürftig) sowie eine Gartenlaube/Gerätelaube und ein Pavillon, die den Nutzwert des Gartens erhöhen.

Das Wohnhaus ist nicht unterkellert und erstreckt sich vollständig im Erdgeschoss: Im Eingangsbereich empfängt ein großzügiger Vorraum mit Tischlereinbauten, Holzvertäfelung an der Decke, Einbauspotlights und gefliestem Boden mit Fußbodenheizung. Von hier aus sind die Wohnräume sowie der Technik- und Nebenraumbereich erschlossen.

Das Wohnzimmer bietet dank großer Fensterflächen und einer Terrassentür viel Tageslicht und einen direkten Zugang in den Garten. Einbaumöbel aus Vollholz sowie ein Laminatboden prägen den Raum. Neben der Fußbodenheizung sind zusätzliche Heizkörper vorhanden.

Die Küche ist mit einer gepflegten Vollholzküche samt E-Geräten ausgestattet und verfügt über eine gemütliche Ess-Ecke. Auch hier ist eine Fußbodenheizung vorhanden.

Es stehen zwei Schlafzimmer zur Verfügung:

Ein Hauptschlafzimmer mit Einbauschränken, Teppichboden, Fußbodenheizung, Heizkörpern und integrierter Beschallungsanlage.

Ein weiteres Schlafzimmer mit begehbarem Kleiderschrank und Einbaumöbeln, ausgestattet mit Laminatboden, Fußbodenheizung und Heizkörpern.

Das Hauptbadezimmer wurde modern saniert und verfügt über eine barrierefreie, bodenebene Dusche, WC, Waschtisch mit Unterschränken und Spiegelschrank (Alibert). Es ist bis zur Decke verfliest, mit Holzvertäfelung an der Decke und Fußbodenheizung ausgestattet.

Eine Sauna, in die Diele integriert, bietet zusätzlichen Wohnkomfort und ist laut Gutachten funktionsfähig und betriebsbereit.

Im Anschluss an den Wohnbereich befinden sich die Haustechnik- und Nebenräume:

Heizraum mit Kombikessel für Öl und Holz, gefliestem Boden und modernisierter Steuerung, Heizöllagerraum mit zwei Kunststofftanks zu je 2.000 l (insgesamt ca. 4.000 l), Waschküche mit Anschlüssen für Waschmaschine und Entlüftung für Trockner, zusätzlicher Keller-/Lagernutzung im ehem. Schutzraum.

Die ehemals als Garage genutzte Fläche im Haus wurde vom Vorbesitzer zu einem Büro sowie einem Weinkeller mit gefliestem Boden umgebaut. Hier befindet sich auch ein kleines Badezimmer mit Dusche, WC und Waschtisch.

Das Wohnhaus wurde in massiver Ziegelbauweise errichtet. Die Fassade besteht aus verputztem Ziegelmauerwerk, ein Vollwärmeschutzsystem ist nicht vorhanden. Das Dach ist als Satteldach ohne Kaltdach ausgebildet. Die Fenster sind überwiegend Aluminium- bzw. Holzfenster mit

Zweifachverglasung aus dem ursprünglichen Baujahr. Rollläden und Insektenschutz sind vorhanden.

Die Heizung erfolgt über einen Kombikessel (Öl - Holz) mit Fußbodenheizung im Großteil des Hauses sowie zusätzlichen Heizkörpern. Die Ölheizanlage wurde teilweise modernisiert (neuer Brenner, neue Steuerung). Ein Boiler sorgt für die Warmwasserversorgung. Die Elektroverteilung wurde im Laufe der Zeit adaptiert, entspricht jedoch nicht mehr dem neuesten Stand (u.a. ältere FI-Ausführungen). Die Energieeffizienz ist typisch für einen unsanierten Altbestand ohne Vollwärmeschutz und mit älteren Fenstern. Ein Energieausweis liegt vor und zeigt naturgemäß erhöhte Energiekennzahlen. Für zukünftige Eigentümer bieten sich Maßnahmen wie Fenstertausch, Fassadendämmung, Dachdämmung sowie eine allfällige Umstellung auf ein modernes Heizsystem an, um die laufenden Energiekosten deutlich zu reduzieren.

Die Garage (Baujahr 1991) in Massivbauweise mit Flachdach ist als Doppelgarage mit zwei Stellplätzen konzipiert. Laut Gutachten bestehen jedoch Feuchtigkeits- und Durchfeuchtungsschäden an der hangseitigen Rückwand und im Deckenbereich. Das Garagengebäude wird daher als sanierungsbedürftig eingestuft; die elektrischen Garagentore sind nicht funktionsfähig. Auf dem Grundstück stehen zusätzliche Stellmöglichkeiten im Freien zur Verfügung.

Im Außenbereich sorgen Betonverbundsteinpflaster, Waschbetonplatten, ein Pavillon, eine Gartenlaube sowie eine Grillstelle für hohe Aufenthaltsqualität. Die nötige Hangabstützung erfolgt über eine vom Eigentümer sanierte Stützmauer. Die Liegenschaft ist voll erschlossen, inklusive Strom, Kanal, Wasser Oberflächenentwässerung über den Gemeindekanal sowie Nutzwasserbezug aus einer Quelle gemäß im Grundbuch eingetragener Dienstbarkeit.

Für das Gebäude ist die Benützungsbewilligung derzeit in Ausarbeitung (samt Nutzungsänderung ehemalige Garage) Die Liegenschaft befindet sich im Verlassenschaftsverfahren nach Herbert Fritz. Der Kaufvertrag kann voraussichtlich ab Juni 2026 unterfertigt werden, sobald das Verfahren abgeschlossen ist.

Diese Liegenschaft vereint ruhige, ländliche Wohnqualität mit einer außergewöhnlichen Aussichtslage über das Tal und einem großen, gut nutzbaren Grundstück. Der ebenerdige Bungalow ist ideal für jene, die Wohnen auf einer Ebene schätzen und sich ein Haus mit solider Substanz und individueller Note wünschen.

Durch den vorhandenen energetischen und technischen Sanierungsbedarf sowie die baurechtliche Situation der Umbauten bietet die Immobilie viel Gestaltungsspielraum für künftige Eigentümer, etwa im Rahmen einer schrittweisen Modernisierung. Die sanierungsbedürftige Garage eröffnet die Möglichkeit, ein neues Carport oder eine Garage nach eigenen Vorstellungen zu errichten.

Mit einem Kaufpreis von ? 279.000,- stellt das Objekt eine interessante Gelegenheit dar, ein Einfamilienhaus in begehrter, erhöhter Aussichtslage in Weißkirchen zu erwerben und nach eigenen Vorstellungen weiterzuentwickeln

Eckdaten und Ausstattungshighlights:

Grundstücksgröße: ca. 1.580 m<sup>2</sup> in leichter Hanglage mit Stützmauer

Wohnfläche: ca. 142,35 m<sup>2</sup> im Erdgeschoss (Bungalow, nicht unterkellert)

Baujahr Haus / Garage: 1983 / 1991

Räume: Wohnzimmer, 2 Schlafzimmer, Büro (ehem. Garage), Weinkeller, Küche, Vorraum, Flure,

## Nebenräume

Bäder: modern saniertes Hauptbad mit bodenebener Dusche, WC und Waschtisch; weiteres Duschbad mit WC im Weinkellerbereich

Sauna: integrierte, funktionsfähige Sauna im Dielenbereich

Heizung: Kombikessel Öl - Holz, Fußbodenheizung großteils, zusätzliche Radiatoren

Fenster: 2-fach verglaste Alu-/Holzfenster aus Baujahr, mit Rollläden und Insektenschutz

Garage: Doppelgarage mit 2 Stellplätzen, aufgrund massiver Feuchtigkeitsschäden wirtschaftlich abbruchreif

Parken: Stellmöglichkeiten im Freien am Grundstück vorhanden

Außenanlagen: Terrassenflächen, Betonverbundpflaster, Waschbetonwege, Pavillon, Gartenlaube, Grillstelle, Garten- und Grünflächen

Besondere Lagequalität: erhöhte Aussichtslage, unverbaubares Hinterland, ruhiges Wohngebiet

Erschließung: öffentliche Straße, Strom, Kanal, Oberflächenentwässerung, Trinkwasserbezug aus Quelle (Dienstbarkeit)

Baurechtliche Situation: ausstehende Benützungsbewilligung derzeit in Ausarbeitung

Verfügbarkeit: nach Abschluss des Verlassenschaftsverfahrens, voraussichtlich ab ca. Juni 2026

Kaufpreis: ? 279.000,- zzgl. Nebenkosten

Wir haben Ihr Interesse an dieser besonderen Immobilie geweckt? Dann überzeugen Sie sich selbst bei einer unverbindlichen Besichtigung. Für Terminvereinbarungen steht Ihnen Herr Weikl unter 0660/47 40 573 gerne zur Verfügung

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Infrastruktur / Entfernungen

&lt;1.550m Apotheke &lt;5.550m Krankenhaus &lt;5.350m Kinder &

Schulen Schule &lt;1.350m Kindergarten &lt;4.200m Nahversorgung Supermarkt

&lt;1.800m Bäckerei &lt;1.625m Einkaufszentrum &lt;5.675m Sonstige Bank

&lt;1.550m Geldautomat &lt;5.350m Post &lt;1.525m Polizei

&lt;1.475m Verkehr Bus &lt;625m Autobahnanschluss &lt;5.525m Bahnhof

&lt;5.525m Flughafen &lt;6.825m Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Grundfläche: 1580m<sup>2</sup>

Wohnfläche: 142.35m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 183.55m<sup>2</sup>

Zimmer: 4.5

Nutzungsart: Haus

Heizungsart: Zentral

Befeuerung: Oel,

hwbwert: 263.9m<sup>2</sup>

hwbklasse: Gm<sup>2</sup>

fgeewert: 2.23m<sup>2</sup>

fgeeklasse: Dm<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 279000€

## Kontaktinformationen

Vorname: Tobias

Nachname: Weikl

Tel.: +43 660 474 05 73

E-Mail: tobias.weikl@boechzelt-immobilien.at