



Inserat ID: 130682

erstellt am : 21.02.2025

Objekttyp: 11

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 159000€

Straße: Bundesstraße

8753 Fohnsdorf

Steiermark Österreich

### Kontaktinformationen:

Tobias Weikl

Tel: +43 660 474 05 73

tobias.weikl@boechzelt-immobilien.a

Wohnfläche: 237.91m<sup>2</sup>

Grundfläche: 481.04m<sup>2</sup>

## Sanierungsbedürftiges Mehrfamilienhaus mit 4 Wohneinheiten an der Pöls in +++ Aichdorf +++



Zum Verkauf gelangt ein geräumiges Mehrfamilienwohnhaus mit derzeit 4 Wohneinheiten in Aichdorfer Siedlungslage mit traumhaften Ausblick auf die Pöls. Neben dem großen Grundstück mit knapp 1.733 m<sup>2</sup> besticht diese Liegenschaft vor allem auch durch die vielen Räumlichkeiten und Gestaltungsmöglichkeiten, die Ihnen und Ihrer Familie nach Sanierung ein Zuhause geben.

Das Haus mit seinen knapp 237,91 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche und ca. 49,43 m<sup>2</sup> Kellerfläche verteilt sich auf 4 Geschosse. Ursprünglich wurde das Haus 1959 als Stallgebäude errichtet und laufend erweitert. Im Bauakt der Gemeinde Fohnsdorf finden sich dazu keine entsprechenden Unterlagen,

weshalb von der Gemeinde ein Feststellungsbescheid erlassen wurde, der einer Bau- und Benützungsbewilligung gleichkommt. Das Grundstück wurde vor kurzem auch neu vermessen und die Grundgrenzen bereinigt - die Verbücherung dazu erfolgt im Rahmen des Kaufvertrages.

Der Zustand des Objektes lässt sich als sanierungsbedürftig beschreiben. Neben den Garagen und Lagerräumen im Erdgeschoss des Hauses befinden sich derzeit auch noch drei Nebengebäude. Nebengebäude 1: ca. 43,27 m<sup>2</sup>, umfasst eine Garage und Lagerungsmöglichkeiten, wobei hier ebenfalls ein Feststellungsbescheid der Gemeinde in Ausarbeitung ist. Nebengebäude 2 mit ca. 91,66 m<sup>2</sup>: Bietet Ihnen künftig Lagerungsmöglichkeiten, sowie auch Platz für Ihr KFZ in Form von zwei Garagen. Nebengebäude 3 ist abbruchreif.

Wohnung 1 mit ca. 71,75 m<sup>2</sup> erstreckt sich über drei Geschosse: Vom Erdgeschoss aus gelangt man einerseits in den Keller, wo zwei bewohn- und beheizbare Räume vorhanden sind, andererseits auch ins Obergeschoss, das sich in Eingang, Vorraum, Bad/WC, Küche, Wohnzimmer und Schlafzimmer aufteilt.

Bei Wohnung 2 mit ca. 81,50 m<sup>2</sup> handelt es sich ebenfalls um eine Maisonette-Wohnung, ausgehend vom Obergeschoss der Liegenschaft. Diese Wohnung teilt sich wie folgt auf: Windfang, Vorraum, Bad, WC, Küche, Schlafzimmer sowie Wohnzimmer, von dem man über eine Stiege in das Dachgeschoss gelangt. Hier steht ein weiterer Vorraum und ein Schlafzimmer zur Verfügung. Auch ein unausgebauter Dachraum lässt sich über die Wohnung 2 erreichen.

Wohnung 3 befindet sich im rückseitigen bzw. flussseitigen Bereich der Liegenschaft und weist eine Fläche von ca. 48,01 m<sup>2</sup> auf. Diese teilt sich in Eingangsbereich, Vorraum, Küche, Schlafzimmer, Badezimmer/WC und Wohnzimmer auf.

Die Wohnung 4 wurde mit den knapp 36,65 m<sup>2</sup> bislang als Fremden- oder Gästezimmer genutzt und verfügt über Vorraum, zwei Räume und ein Badezimmer mit WC. Hier kann auch bei Eigennutzung des restlichen Gebäudes die Vermietung an Arbeiter oder Feriengäste angedacht werden. Die Nähe zum Red Bull Ring macht eine Kurzzeitvermietung in Verbindung mit der baulichen Abgeschlossenheit vom restlichen Gebäude äußerst attraktiv.

Auf dem knapp 1.733 m<sup>2</sup> großen Grundstück lassen sich bei Bedarf noch weitere Zu- und Umbauten realisieren. Das Grundstück verfügt über einen traumhaften Ausblick auf die Pöls. Vor einigen Jahren wurden in diesem Bereich Hochwasserschutzmaßnahmen vorgenommen, sodass Sie mit Ihrer Familie sicher wohnen können. Das Objekt ist teilweise unterkellert und bereits mit Kellerabteilen ausgestattet. Im Rahmen einer Sanierung können die einzelnen Wohnungen auch zusammengelegt werden.

Nach Sanierung der Wohneinheiten wäre diese Liegenschaft auch für Anleger interessant. Die zusätzliche Errichtung weiterer Gebäude wie z. B. eines Doppelhauses, wäre möglich. Die Liegenschaft liegt im allgemeinen Wohngebiet mit einem Flächendichtrahmen von 0,2 - 0,4 (SG-WA 0,2 - 0,4).

Eckdaten und Ausstattungshighlights:

- 1.733 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße mit Blick auf die Pöls
- ca. 237,91 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche
- ca. 49,43 m<sup>2</sup> Kellerfläche
- ca. 134,93 m<sup>2</sup> Nebengebäude
- knapp 481,04 m<sup>2</sup> Gesamtnutzfläche inkl. Keller, Nebengebäude, Lager und Garagen
- 4 Wohneinheiten

11 Zimmer, separate Küchen, Badezimmer etc.  
Kaufpreis: 159.000 ?

ACHTUNG: Ab 01.04.2024 entfällt die Grundbucheintragungsgebühr in Höhe von 1,1% sowie die Pfandrechteintragungsgebühr in Höhe von 1,2% bei Erwerb von Wohnraum, der als Hauptwohnsitz genutzt wird. Schnell zuschlagen und von der Gebührenbefreiung profitieren!

Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Herr Weigl steht Ihnen gerne unter 0660/4740573 für Fragen und Terminvereinbarungen zur Verfügung.

Die angegebenen Flächen wurden vor Ort aufgemessen, es liegen leider keine vollständigen bzw. passenden Pläne für diese Liegenschaft vor. Das vorhandene Planmaterial wurde dem Exposé beigefügt. Ein Feststellungsbescheid für das Nebengebäude 1 ist seitens der Gemeinde in Ausarbeitung. Die Wasserzuleitung ist neu herzustellen (Anschlussmöglichkeit im Bereich von Nebengebäude 3). Das Nebengebäude 1 ist entweder abzurechen, oder unter Anschluss von Plänen um Genehmigung anzusuchen. Im Rahmen der Kaufvertragserrichtung werden Dienstbarkeitsrechte hinsichtlich der Zufahrtsstraße eingeräumt, wobei sich der Käufer künftig auch an der Erhaltung der Straße zu beteiligen hat. Die Angaben, sowie Pläne stammen von den Eigentümern, die Angaben gelten daher ohne Gewähr.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Infrastruktur / Entfernungen  
Gesundheit  
Arzt &lt;2.750m  
Apotheke &lt;2.750m  
Krankenhaus &lt;2.500m  
Kinder &lt;2.250m  
Schulen  
Schule &lt;2.250m  
Kindergarten &lt;2.250m  
Nahversorgung  
Supermarkt &lt;1.250m  
Bäckerei &lt;2.000m  
Einkaufszentrum &lt;3.750m  
Sonstige  
Bank &lt;2.750m  
Geldautomat &lt;2.750m  
Post &lt;2.750m  
Polizei &lt;2.750m  
Verkehr  
Bus &lt;250m  
Autobahnanschluss &lt;750m  
Bahnhof &lt;3.250m  
Flughafen &lt;3.000m  
Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Grundfläche: 481.04m<sup>2</sup>

Wohnfläche: 237.91m<sup>2</sup>

Zimmer: 11

Bäder: 4

Nutzungsart: Haus

Heizungsart: Etage

Befuerung: Elektro,Oel,

hwbwert: 233.3m<sup>2</sup>

hwbklasse: Gm<sup>2</sup>

fgeewert: 2.02m<sup>2</sup>

fgeeklasse: Gm<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 159000€

## Kontaktinformationen

Vorname: Tobias

Nachname: Weigl

Tel.: +43 660 474 05 73

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