



Inserat ID: 134263

erstellt am : 11.03.2025

Objekttyp: 11

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 449.600€

Straße: Pichling

8741 Pichling

Steiermark Österreich

Kontaktinformationen:

Tobias Weigl

Tel: +43 660 474 05 73

tobias.weigl@boechzelt-immobilien.a

Wohnfläche: 221.2m²

Nutzfläche: 324.64m²

Grundfläche: 858m²

KAUFANBOT LIEGT VOR: Gepflegtes Zweifamilienwohnhaus mit 222 m² Wohnfläche in ruhiger Lage in Pichling +++ Weißkirchen +++



Zum Verkauf gelangt ein geräumiges und sehr gepflegtes Zweifamilienwohnhaus in Pichlinger Siedlungslage. Neben dem großen Grundstück besticht diese Liegenschaft vor allem auch durch die vielen Räumlichkeiten und den guten Erhaltungs- und Sanierungszustand.

Das Haus mit seinen knapp 222 m² Wohnnutzfläche und ca. 104 m² Kellerfläche verteilt sich auf 3

Geschosse. Ursprünglich wurde das Haus 1973 errichtet und 1991 um einen Zubau im Erdgeschoss und einen Dachgeschossaufbau ergänzt. Das Objekt verfügt derzeit über zwei separate Wohneinheiten, die voneinander getrennt sind (separate Zugänge, getrennte Stromzähler etc.). Daneben dürfen Sie ein Doppel-Carport im Gesamtausmaß von ca. 29 m² Ihr eigen nennen, überdies bietet der gepflasterte Außenbereich Platz für weitere 2 - 3 Fahrzeuge zum Parken. Im Keller der Liegenschaft befindet sich eine Garage. Im hinteren Bereich der Liegenschaft gibt es noch eine Gartenhütte im Ausmaß von ca. 13 m². Diese verfügt über ein WC und kann künftig für Gartenfeiern oder als Poolhaus genutzt werden.

Das Kellergeschoss mit knapp 104 m² lässt sich einerseits von einer Innenstiege, als auch über die Garage von außen erreichen. Dort befindet sich ein Vorraum, eine Garage, diverse, teilweise beheizte Kellerräume, sowie der Heiz- und Pelletsraum. Der Pelletsraum fasst ca. 10 Tonnen. Das Erdgeschoss mit seinen knapp 104 m² besteht aus Windfang, Waschküche, Vorraum/Diele, einem Schlafzimmer, Küche, Wohnzimmer, einem Kinderzimmer, einem saniertem Badezimmer mit barrierefreier Dusche und dem danebenliegenden sanierten WC. Von der Küche und dem Wohnzimmer gelangt man überdies auf die südseitig gelegene Loggia mit ca. 16 m². Im Dachgeschoss mit seinen knapp 124 m², welches erst 1991 errichtet wurde, befinden sich insgesamt 3 Schlafzimmer, Wohnzimmer, Esszimmer, Küche, Badezimmer, WC, ein kleiner Abstellraum, der Vorraum und ein Badezimmer. Der im Plan als Gästezimmer ausgewiesene Raum wurde bisher als 2. Wohnzimmer genutzt. Die Balkone wurden 2022 abgebrochen und können auf Wunsch des Käufers entweder neu errichtet werden, oder bei der Behörde ein Abbruchbescheid dafür erwirkt werden.

Die Liegenschaft wurde ca. 1973 errichtet und um den östlichen Zubau des Windfangs im Erdgeschoss sowie die Dachgeschossaufstockung im Jahre 1991 erweitert. Das Objekt weist einen sehr guten Erhaltungszustand auf und wurde überdies erst vor wenigen Jahren saniert. 2012 wurde die Festbrennstoffheizung auf einen Hargassner Pelletskessel (22 kW) mit 500 Liter Warmwasserspeicher getauscht. 2022 wurde das Erdgeschoss beinahe gänzlich saniert, dabei wurden neben neuen Böden (größtenteils verflies) und Türen, auch das elektrische Schaltermaterial getauscht, eine neue Küche eingebaut, das WC und Badezimmer saniert, sowie eine barrierefreie Dusche eingebaut. Zudem wurde eine betonierte Terrasse mit ca. 33 m² westseitig errichtet, die Fassade gänzlich neu gestrichen, Granitfensterbänke eingebaut, die Verblechungen und Taubenabwehr am Dach angebracht, teilweise Heizkörper erneuert, ein Gartenhaus mit ca. 13 m² errichtet und die Stiege zwischen Erdgeschoss und Keller, sowie ein Kellerraum neu verflies. Im Obergeschoss wurden zu dieser Zeit drei Fenster (Gaulhofer) ausgetauscht. Teilweise wurden im Erdgeschoss erst kürzlich Insektenschutzgitter angebracht. Der Einfahrtsbereich ist videoüberwacht.

Im Objekt sind hauptsächlich hochwertige Fliesen bzw. Laminatböden verbaut, teilweise finden sich auch Parkett- und Kunststoffböden wieder. Auch der Keller ist gänzlich verflies. Die Wärmeversorgung erfolgt über die zentrale Pelletsheizung, zuletzt wurden ca. 5 Tonnen Pellets pro Jahr verbraucht. Kabelfernsehen und Internet können über die Ainet / Stadtwerke Judenburg bezogen werden. Es liegt auch ein Telefonanschluss der A1 im Obergeschoss vor. Die Außenanlagen sind sehr gepflegt und weisen einen hohen Anteil an hochwertigen Pflasterarbeiten auf, der Garten bietet noch genügend Platz für weitere Ideen wie z. B. die Errichtung eines Pooles, das dazugehörige Poolhaus/Gartenhaus mit Wasser- und Stromanschluss sind bereits vorhanden. Sämtliche Möbel im Objekt sind im Kaufpreis inkludiert, persönliche Gegenstände, Bilder und Deko werden von der Verkäuferin entfernt. Das Objekt kann rasch nach Kaufvertragsunterfertigung sofort bezogen werden!

Dieses Haus eignet sich optimal für größere Familien oder gar zwei Familien die unter einem Dach leben wollen, z. B. als Generationenwohnhaus. Es gibt separate Eingangstüren und auch die Elektrik ist getrennt, bei der Heizung müssten lediglich Wärmemengenzähler zur Abrechnung eingebaut werden. Es kann allerdings auch Wohnen und Arbeiten unter einem Dach vereint werden, oder die Vermietung eines Geschosses an eine Familie bzw. zu Events am Red Bull Ring ist anzudenken, wodurch dieses Objekt auch für Anleger interessant wird. Dieses Haus bietet vielfältige Möglichkeiten und wartet darauf, dass Sie diese ausschöpfen!

Eckdaten und Ausstattungshighlights:

858 m² Grundstücksgröße in Pichlinger Siedlungslage
als Ein- oder Zweifamilienwohnhaus nutzbar (2 separate Wohneinheiten)
Doppelcarport, Garage und genügend Frestellplätze in der Einfahrt
ca. 13 m² Gartenhütte
ca. 222 m² Wohnnutzfläche
ca. 104 m² Kellerfläche
33 m² Terrasse, 16 m² Loggia und hoher Pflasteranteil
knapp 325 m² Gesamtnutzfläche inkl. Keller
5 Schlafzimmer, 2 Wohnzimmer, Esszimmer, 2 Küche, 2 Bäder, 3 WC etc.
gepflegter, verfliester Keller, teilweise beheizt
saniertes Erdgeschoss mit barrierefreier Dusche
verschiedenste Sanierungsmaßnahmen 2022 (Fassade, Erdgeschoss, Gartenhütte, Terrasse, tw. Fenster, Stiege etc.)
guter Erhaltungszustand des Gebäudes
neue Pelletsheizung 2012
Kaufpreis: 449.600 ?

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

Für den Zubau aus 1991 ist noch die Fertigstellungsmeldung (Bauführerbescheinigung, Elektroattest und Attest Rauchfangkehrer) ausständig, dies wird aber vom Verkäufer vor Verkauf der Liegenschaft noch erledigt. Das Gartenhaus wurde etwas kleiner als errichtet bei der Gemeinde eingereicht, ist allerdings von der Größe immer noch als meldepflichtiges Bauvorhaben einzustufen. Die abgebrochenen Balkone können von den Käufern entweder wieder errichtet werden, oder es kann bei der Gemeinde um Abbruchbewilligung der Balkone angesucht werden.

Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Herr Weikl steht Ihnen gerne unter 0660/4740573 für Fragen und Terminvereinbarungen zur Verfügung. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Infrastruktur / Entfernungen
Gesundheit
Arzt <1.000m
Apotheke <2.750m
Krankenhaus <3.500m
Kinder <Schulen
Schule <2.750m
Kindergarten <1.000m
Nahversorgung
Supermarkt <2.500m
Bäckerei <2.750m
Einkaufszentrum <3.000m
Sonstige
Bank

<2.750mGeldautomat <2.750mPost <2.750mPolizei
<3.000mVerkehrBus <250mAutobahnanschluss <5.000mBahnhof
<3.000mFlughafen <4.500mAngaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Eckdaten

Grundfläche: 858m²

Wohnfläche: 221.2m²

Nutzfläche: 324.64m²

Zimmer: 7

Bäder: 2

Nutzungsart: Haus

Heizungsart: Zentral

Befuerung: Pellets,

hwbwert: 182.1m²

hwbklasse: Em²

fgeewert: 2.13m²

fgeeklasse: Dm²

Preisinformationen

Kaufpreis: 449600€

Kontaktinformationen

Vorname: Tobias

Nachname: Weigl

Tel.: +43 660 474 05 73

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