

**Großes Wohnhaus 4 Min. vor Leibnitz. - Vielfältiges  
Potential mit Aus- oder Zubau.**



**Objektnummer: 1024**

**Eine Immobilie von AKTIVIT - Future in Living - Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                   |
|--------------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Haus                              |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                        |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 8435 Wagna                        |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1972                              |
| <b>Möbliert:</b>                     | Teil                              |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                            |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 266,00 m <sup>2</sup>             |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 266,00 m <sup>2</sup>             |
| <b>Gesamtfläche:</b>                 | 266,00 m <sup>2</sup>             |
| <b>Zimmer:</b>                       | 8                                 |
| <b>Bäder:</b>                        | 2                                 |
| <b>WC:</b>                           | 2                                 |
| <b>Balkone:</b>                      | 1                                 |
| <b>Terrassen:</b>                    | 1                                 |
| <b>Stellplätze:</b>                  | 2                                 |
| <b>Keller:</b>                       | 15,00 m <sup>2</sup>              |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | E 180,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | E 2,69                            |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 297.000,00 €                      |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                   |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



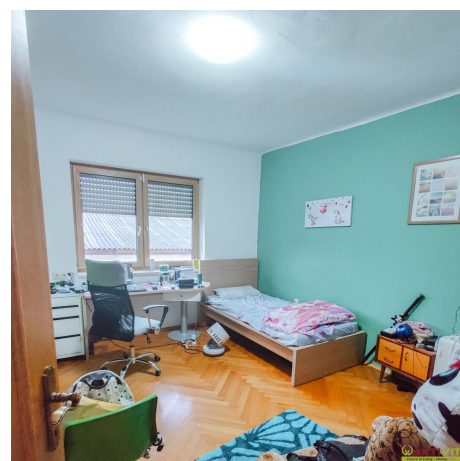
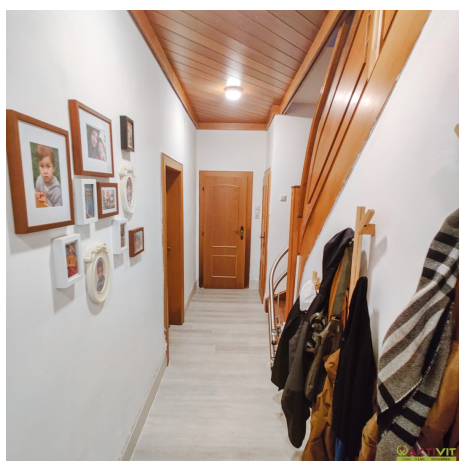
**Thomas Miedl**

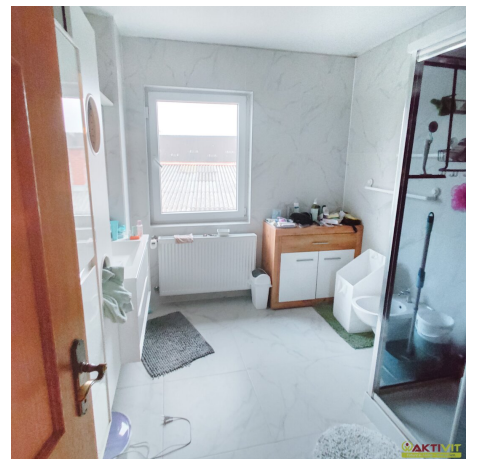
AKTIVIT &  
Maiffredyga  
8010 Graz

T +43 664 2

Gerne steh  
Verfügung.

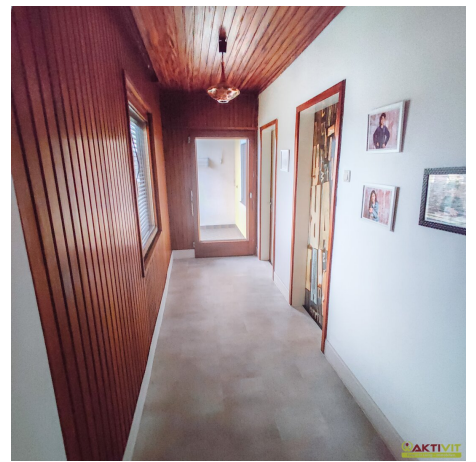
















**AKTIVIT**  
Future in Living & Immobilien



**AKTIVIT**



**AKTIVIT**





## Objektbeschreibung

Dieses große Wohnhaus bietet über 260 m<sup>2</sup> bestehende Nutzfläche in teilrenoviertem Zustand, nur 4 Minuten vor Leibnitz.

Die Liegenschaft mit großem Grundstück bietet zudem vielfältiges Potential für die Errichtung weitere Baulichkeiten.

### ***Die Vorteile dieses Hauses auf einen Blick:***

- Begehrte Wohnlage in der Südsteiermark.
- Gute Verkehrsanbindung nur 4 Min. vor Leibnitz.
- Solider Bestand mit ca. 260 m<sup>2</sup> Nutzfläche.
- Wohnbereiche teilrenoviert und bewohnbar.
- Vielfältiges Potential für Bau- und Sanierungsvorhaben.
- Rund 1.200 m<sup>2</sup> Grundstück, zur Gänze Bauland
- Garten, Garagen und Frestellplätze auf Eigengrund.

### **DAS HAUS.**

Das Haus hat insgesamt ca. 266 m<sup>2</sup> Nutzfläche auf je zwei Etagen, darüber gibt es einen Rohdachboden.

Insgesamt verteilt sich die Fläche auf 8 Zimmer inklusive einem großen Wohnraum mit offener Küche, 2 Bäder und 2 WCs. Zusätzlich ist ein kleiner Teil unterkellert und bieten so weitere ca. 15 m<sup>2</sup> Stauraum.

Im Erdgeschoß gibt es eine Terrasse die in den Eigengarten übergeht. Im Obergeschoß ist ein Balkon mit Ausrichtung nach Westen gegeben.

Ein getrenntes Nebengebäude beherbergt zwei Garagen und bietet weiteren Stauraum verteilt auf drei Räume.

## **ZUSTAND UND BAULICHKEIT.**

Das Haus wurde 1972 in Ziegel-Massiv-Bauweise errichtet und im Laufe der Zeit teilweise saniert und renoviert.

Der Großteil des Hauses wurde bis zuletzt bewohnt und ist in gepflegtem Zustand.

Das Objekt wird inklusive der Ausstattung von Küche und Bad sowie weiterer Einrichtung verkauft.

Die Böden sind mit Parkett, Teppich und Fliesen ausgeführt. Die Beheizung erfolgt aktuell mittels Öl-Zentralheizung.

## **DIE LIEGENSCHAFT UND BETRIEBSKOSTEN.**

Das Grundstück hat ein Flächenausmaß von rund 1.203 m<sup>2</sup> laut Grundbuch.

Dabei handelt es sich zur Gänze um Bauland mit der Widmung "DO (Dorfgebiet)" und einer Bebauungsdichte von 0,2 bis max. 0,6.

Anhang der Bebauungsdichte sind somit auf der Liegenschaft insgesamt bis zu rund 720 m<sup>2</sup> Bruttogeschoßfläche (BGF) zulässig.

Dies entspricht ca. 540 m<sup>2</sup> Nettonutzfläche. Somit ist auch zusätzlich zu den bestehenden Gebäuden ein erhebliches Baupotential gegeben.

Die Liegenschaft ist voll erschlossen, die Zufahrt erfolgt von einer öffentlichen Straße.

Zur Beantwortung weiterer Fragen sowie für Besichtigungstermine stehe ich Ihnen gerne täglich - auch am Wochenende - von 08:00 bis 22:00 Uhr zur Verfügung.

Ich freue mich über Ihre Kontaktaufnahme,

Thomas Miedl

[+43 664 21 98 050](tel:+436642198050)

[t.miedl@aktivit.org](mailto:t.miedl@aktivit.org)

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Erteilen Sie uns ihren Suchauftrag und profitieren Sie von vielen Vorteilen und exklusiven Angeboten!**

Ganz einfach und kostenlos unter: [Jetzt Suchauftrag eingeben.](#)

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <2.000m  
Apotheke <1.500m  
Krankenhaus <2.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m  
Kindergarten <2.500m  
Höhere Schule <4.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m  
Bäckerei <4.000m  
Einkaufszentrum <3.500m

#### **Sonstige**

Bank <1.500m  
Geldautomat <2.500m  
Post <3.500m  
Polizei <3.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <3.500m  
Bahnhof <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap