Landwirtschaftliches Anwesen mit Entwicklungspotenzial – 4,3 ha nahe Voitsberg





Objektnummer: 2082/42

Eine Immobilie von Neukam-IMMOFIN

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Land und Forstwirtschaft - Sonstige Landwirtschaftsimmobilien
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8570 Voitsberg
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Alter:	Altbau
Bäder:	1
WC:	1
Kaufpreis:	390.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Wolfgang Neukam

Neukam-IMMOFIN
Weinholdstraße 20a
8010 Graz

T +43 699 14304105

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.




KI-bearbeitet






59

















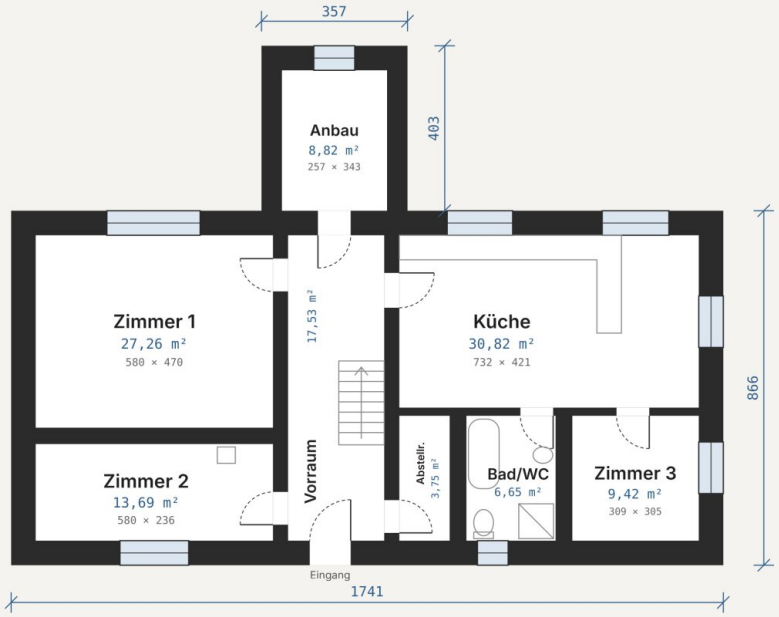




WOHNHAUS · PLANSKIZZE

Grundriss Erdgeschoss

Maße in cm · Flächen in m²
Neukam Immofin



FLÄCHENAUFSTELLUNG

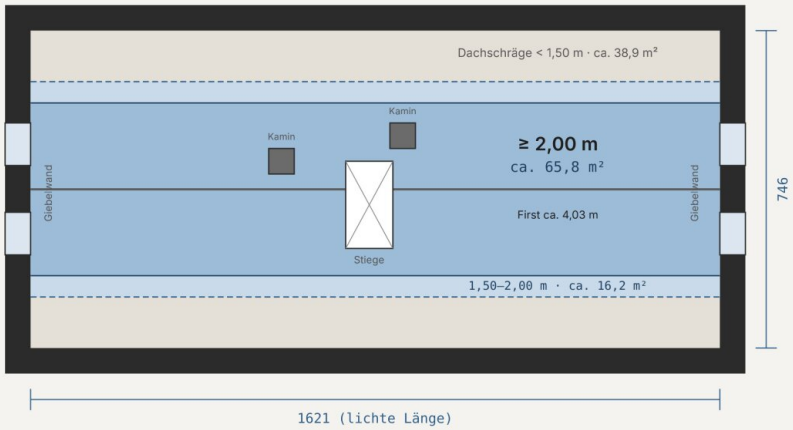
Raum	Maße (cm)	m²
Zimmer 1	580 × 470	27,26
Zimmer 2	580 × 236	13,69
Zimmer 3	309 × 305	9,42
Küche	732 × 421	30,82
Vorraum inkl. Stiege	235 × 746	17,53
Anbau	257 × 343	8,82
Bad/WC	218 × 305	6,65
Abstellraum	123 × 305	3,75
Nutzfläche gesamt		**117,94**
Bebaute Fläche (brutto)	1741×866 + 357×403	165,16

Lichte Raummaße laut Handskizze, ohne Türnischen und Fensterlaibungen. Mit (?) markierte Maße der Skizze sind ungeprüft – vor Verwendung in Bewertung oder Kreditunterlagen bitte vor Ort nachmessen.

WOHNHAUS · FLÄCHENSCHÄTZUNG

Dachgeschoß (Rohbau)

Satteldach ca. 45° · Kniestock ca. 30 cm
Neukam Immofin



Raumhöhe ab 2,00 m · 1,50 – 2,00 m · unter 1,50 m (Schräge) · First

FLÄCHENAUFSTELLUNG DG

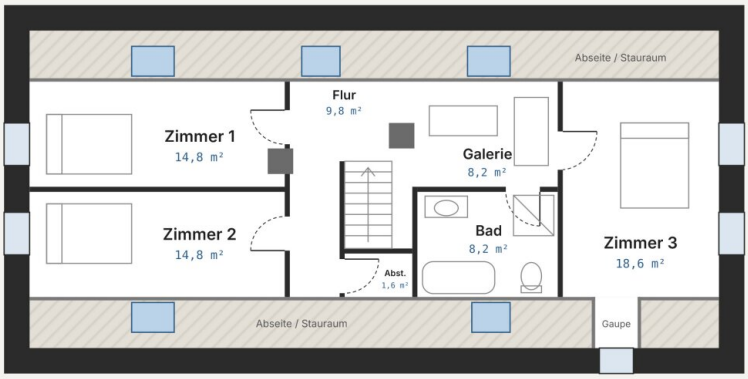
Bereich	m²
Bodenfläche gesamt (lichte Maße)	120,93
davon unter 1,50 m	38,91
Fläche ab 1,50 m	82,02
abzüglich Stiegenöffnung	−2,28
abzüglich 2 Kamine	−0,72
Nutzfläche ab 1,50 m	**79,02**
davon ab 2,00 m	ca. 63
nach Ausbau mit Dämmung (ca. 30 cm)	ca. 65

Schätzung ohne Aufmaß, aus EG-Grundriss und Fotos. Annahmen: Satteldach mit Giebelwänden an beiden Schmalseiten, 45° Dachneigung, ca. 30 cm Kniestock. Lage der Kamine geschätzt, Anbau nicht berücksichtigt. Vor Verwendung in Bewertung oder Kreditunterlagen Kniestock- und Firsthöhe vor Ort messen.

WOHNHAUS · AUSBAUVARIANTE

Dachgeschoß – Entwurf

3 Zimmer · Bad · Galerie · Abstellraum
Neukam Immofin

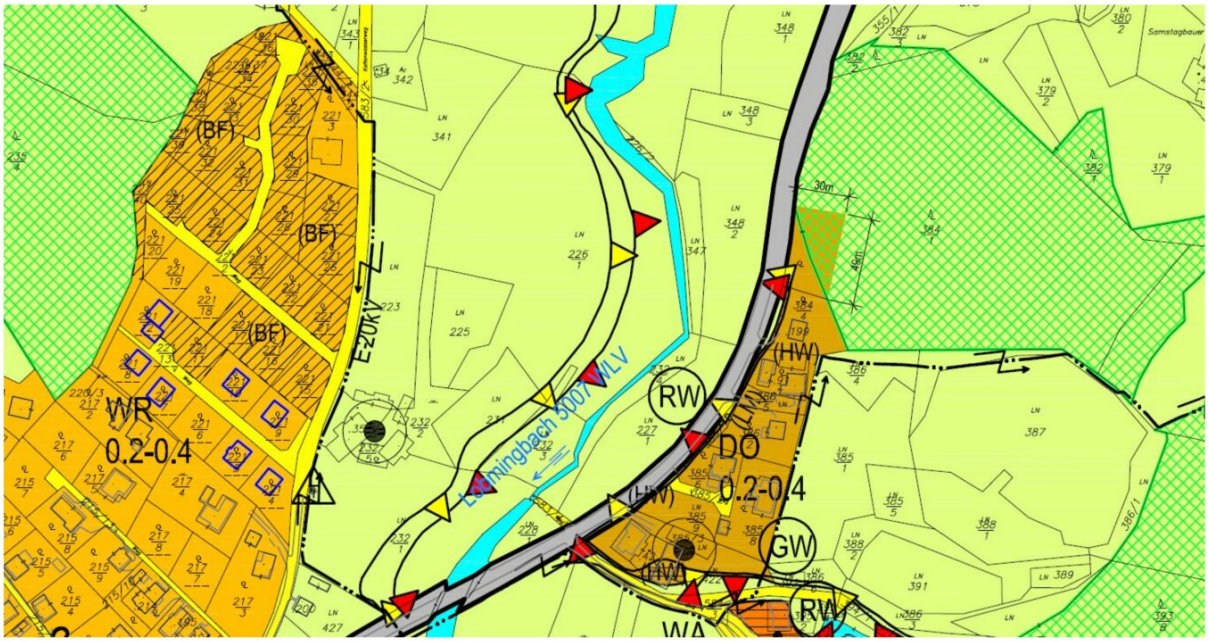


Wohnraum ab 1,50 m · Abseite unter 1,50 m · Dachflächenfenster · Giebel- / Gaupenfenster · Kamin

RAUMPROGRAMM

Raum	Maße (cm)	m²
Zimmer 1 (Giebel links)	600 × 247	14,82
Zimmer 2 (Giebel links)	600 × 247	14,82
Zimmer 3 (Giebel rechts, Gaupe)	367 × 506	18,57
Galerie / Arbeitsplatz	330 × 247	8,15
Bad mit Wanne, Dusche, WC	330 × 247	8,15
Flur mit Stiegenaustritt	–	9,77
Abstellraum	159 × 102	1,62
Nutzfläche DG		**75,90**
+ Abseiten (Stauraum)		ca. 39
EG + DG zusammen		ca. 194

Ideenskizze auf Basis der Flächenschätzung (Satteldach, beidseitig Giebelwände), Rohbaumaße ohne Dämmung. Raumgrenzen an der 1,50-m-Linie (Drempelwände), dahinter Abseiten. Statik, Stiegenführung, Brandschutz, Belichtung und Bewilligung sind mit Planer und Baubehörde abzuklären.


(BF)
(BF)
(BF)
WR
0.2-0.4
E20K1
Lehmingbach 3007 WLV
RW
(HW)
DO
0.2-0.4
(HW)
GW
(HW)
RW
WA
30m
45m

AgrarMarkt Austria

Agrarmarkt Austria, Dresdner Straße 70, 1200 Wien

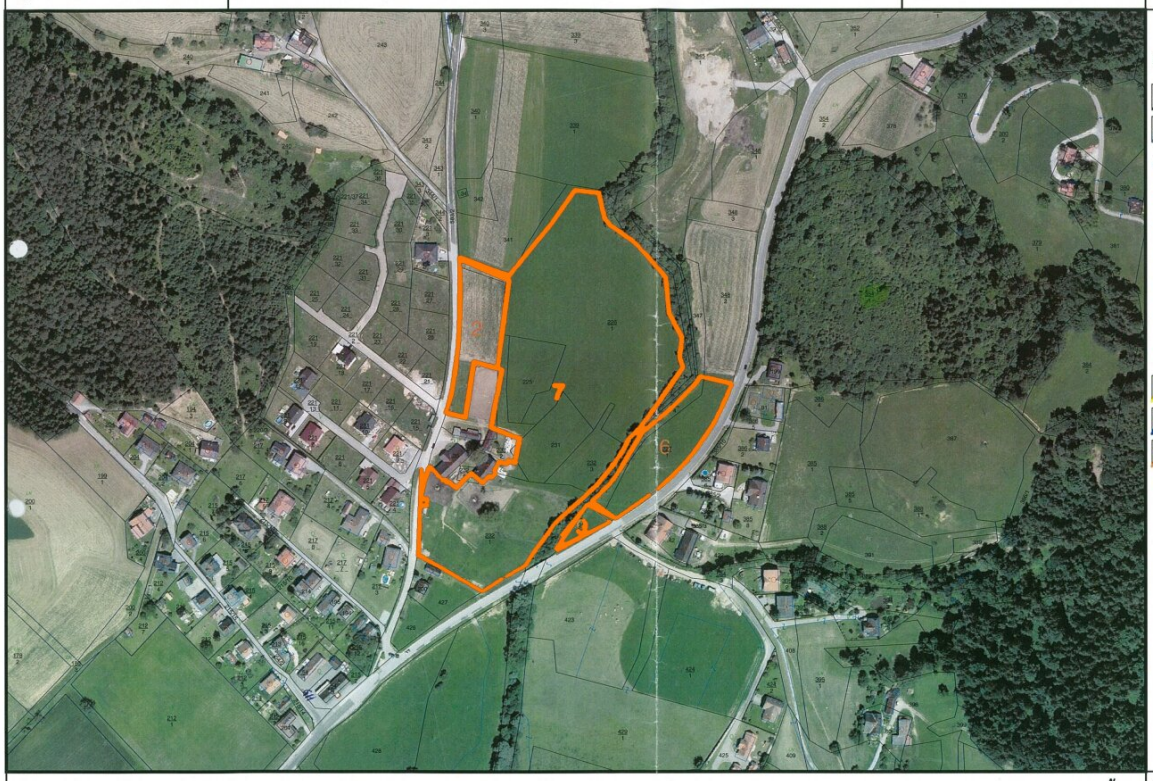
BNr/TBNr: 3267911
BBK: 6165/VOITSBERG
Gemeinde: 61625/VOITSBERG

Name: NESTLER BERNHARD
Adresse: ARNSTEINSTRASSE 144
Ort: 8570 VOITSBERG

HOFKARTE

M 1:2500

K-A



Legende:

- Grundstücke (Gst)
- Nutzungslinien
- LN Landwirtschaft
- Wald
- Wiese
- Streuwiese
- Hutweide
- Weingärten
- Gebäude
- Fst aus ganzen Gst
- Fst aus Gst-Teilen
- Bearbeitete Fst
- 1 Feldstücksnummer

Fst = Feldstücke
DB = Digitalisierungsbedarf

Nr.	Fläche	DB
2:	0.31 ha	☐
6:	0.42 ha	☐
7:	3.08 ha	☐
9:	0.06 ha	☐

Luftbilddat.: 17.06.2012
Invekos Datenbestand: JUL-2013
Förderart: GIS-HA2013

0 25 50 75 100 125m
1cm = 25m

DKM Datenkopie vom: OKT-2011
© Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen

N

Koordinaten:
Links Oben:
x: 540379.4; y: 351963.6
Rechts Unten:
x: 541259.4; y: 351376.6
Projektion: Lambert

Objektbeschreibung

Landwirtschaftliches Anwesen mit Entwicklungspotenzial – 4,3 ha nahe Voitsberg

Dieses landwirtschaftliche Anwesen liegt in Lobming, einem ruhigen Vorort von Voitsberg, in attraktiver Lage der Lipizzanerheimat. Graz-West erreichen Sie in rund 25–30 Minuten, das Zentrum von Voitsberg in wenigen Minuten. Das macht den Standort auch wirtschaftlich besonders interessant.

Die Liegenschaft umfasst eine Gesamtfläche von 43.203 m² und bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.

Bestandsobjekte

- Wohnhaus mit ca. 165 m² bebauter Fläche und ca. 118 m² Nutzfläche im Erdgeschoß, letzte Sanierung 2005, renovierungsbedürftig
- Wirtschaftsgebäude mit ca. 252 m² bebauter Fläche
- Zwei Stall- bzw. Nutzgebäude mit gesamt ca. 140 m²
- Großzügige Hof- und Freiflächen mit effizienter Erschließung

Das Wohnhaus hat einen Gewölbekeller (teilweise Erdkeller). Derzeit wird es über Einzelraumheizungen beheizt. Eine Umstellung auf eine zentrale Heizung, etwa mit Hackgut oder Pellets, ist möglich.

Die Infrastruktur ist vollständig vorhanden: Strom, Wasser, eigener Brunnen und ein neu hergestellter Kanalanschluss. Das ist eine solide technische Basis für den laufenden Betrieb und für künftige Investitionen.

Dachgeschoßausbau möglich

Der Dachboden mit Satteldach und bestehender Gaupe lässt sich zu Wohnraum ausbauen. Eine erste Ausbaustudie sieht auf ca. 76 m² Nutzfläche drei Zimmer, ein Bad mit Wanne und Dusche, eine Galerie und einen Abstellraum vor, dazu Stauraum in den Abseiten. Damit wären insgesamt rund 194 m² Nutzfläche möglich. Die Erschließung erfolgt über eine neue Innenstiege vom Vorraum. Grundrisse, Ansichten und die Ausbaustudie stellen wir Ihnen

gerne zur Verfügung. Statik und Bewilligung sind im Zuge der Planung mit Planer und Baubehörde abzuklären.

Sanierungskosten

Für eine umfassende Sanierung inklusive Dachgeschoßausbau rechnen wir nach einer ersten Grobschätzung mit ca. 200.000 bis 300.000 €. Diese Bandbreite gilt für Käufer mit handwerklichem Geschick bzw. Hausbauerfahrung und entsprechender Eigenleistung. Enthalten sind neue Fenster, Fassade mit Wärmedämmung, Innenputz, Fußbodenheizung, neue Bäder, Böden, Elektro- und Sanitärinstallation, zentrale Heizung sowie der Dachgeschoßausbau. Die Schätzung ist unverbindlich und ersetzt keine Angebote.

Die klare Flächenstruktur und die großzügige Grundstücksgröße ermöglichen eine effiziente Bewirtschaftung, eine Umnutzung oder eine betriebliche Erweiterung. Eine öffentliche Verkehrsanbindung ist vorhanden, die Bezirkshauptstadt Voitsberg und der Wirtschaftsraum Graz sind in kurzer Fahrzeit erreichbar.

Investment-Mehrwert

- Großzügige, zusammenhängende Grundstücksfläche
- Bestehende Bebauung mit Erweiterungs- und Anpassungspotenzial
- Dachgeschoßausbau zu zusätzlichem Wohnraum möglich (ca. 76 m²)
- Solide Infrastruktur (Brunnen, Kanal neu)
- Attraktive Lage zwischen Stadtanbindung und ländlicher Ruhe

Fazit

Ein vielseitig nutzbares landwirtschaftliches Anwesen mit Substanz und Perspektive. Es eignet sich für Investoren, landwirtschaftliche Betriebe und Käufer mit einem langfristigen Entwicklungskonzept.

Hinweis zu den Abbildungen

Die als „KI-Visualisierung“ gekennzeichneten Bilder wurden mit künstlicher Intelligenz auf

Basis eines Bestandsfotos erstellt (Art. 50 KI-Verordnung). Sie zeigen eine mögliche Gestaltung von Wohnhaus, Nebengebäude und Außenanlagen nach einer Sanierung und nicht den aktuellen Zustand. Die Visualisierungen sind nicht Vertragsinhalt. Den tatsächlichen Zustand zeigen die Bestandsfotos. Der Kaufpreis bezieht sich auf den unsanierten Ist-Zustand.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <2.000m
Apotheke <2.000m
Klinik <5.500m
Krankenhaus <3.500m

Kinder & Schulen
Schule <2.500m
Kindergarten <3.000m

Nahversorgung
Supermarkt <2.000m
Bäckerei <3.000m
Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige
Bank <2.500m
Geldautomat <2.500m
Post <2.500m
Polizei <3.000m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <2.000m
Autobahnanschluss <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap