

**Preis gesenkt! Sanierungsbedürftiges Einfamilienhaus mit  
großem Potenzial auf 1.649 m<sup>2</sup> Grundstück!**



**Objektnummer: 296489**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienreuehand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Mühlgangweg
Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8063 Höf
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	142,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	232,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	2
Terrassen:	1
Keller:	90,00 m <sup>2</sup>
Kaufpreis:	334.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Nikolaus Kronabitter**

Schantl ITH Immobilitentreuhand GmbH  
Messendorferstraße 71a  
8041 Graz







Sie wollen  
Ihre Immobilie  
**VERKAUFEN?**  
Wir machen das für Sie!  
Unsere Leistungen  
im Überblick:

3D Grundriss

Qualitätssiegel

35 Plattformen

Social Media

Home Staging

Wohnungs- und Häuservideos

Top Fotos

Infrastrukturbericht

**OFFICE WIEN**  
Schantl ITH  
Immobilienrehand GmbH  
Passauer Platz 6, 1010 Wien  
T +43 664 307 00 09  
M office@schantl-ith.at

**OFFICE GRAZ**  
Schantl ITH  
Immobilienrehand GmbH  
Messendorferstraße 71a, 8041 Graz  
T +43 664 541 10 47  
M office@schantl-ith.at

FOLGEN SIE UNS AUF

[WWW.SCHANTL-ITH.AT](http://www.schantl-ith.at)

NORDWEST



SÜDWEST



NORDOST



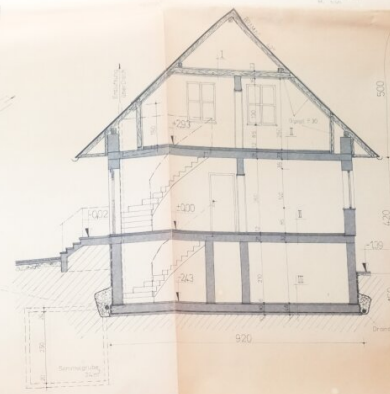
SÜDOST



LEGENDE

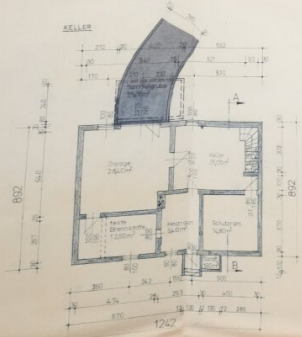


I	Grundriss	1:100
II	Querschnitt	1:50
III	Grundriss Keller	1:100

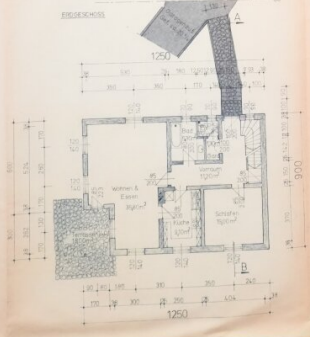


M. 1:100

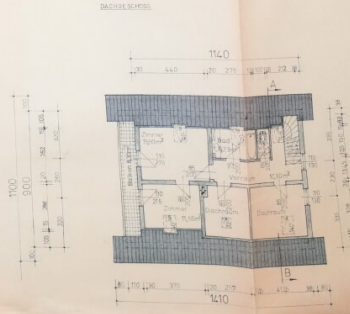
KELLER



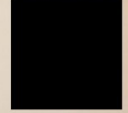
ERDGESCHOSS



DACHGESCHOSS



EINREICHPLAN  
WOHNHAUSNEUBAU  
Kfz. MCF 6052NR 825/1

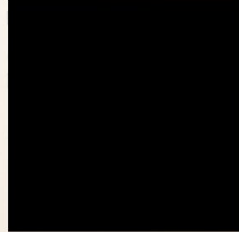


- BAUFÜHRER
- PLANVERFASSER
- GRUNDGESTALTER

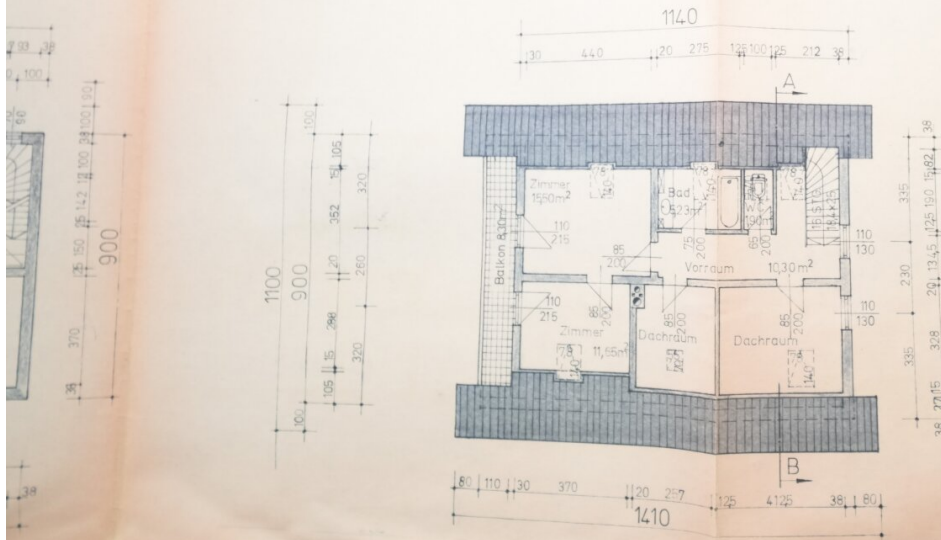
M. 1:100

EINREICHPLAN

WOHNHAUSNEUBAU  
KG HOF GDSTNR 825/1



DACHGESCHOSS



BAUFÜHRER:

PLANVERFASSER:

GRUNDEIGENTÜMER:





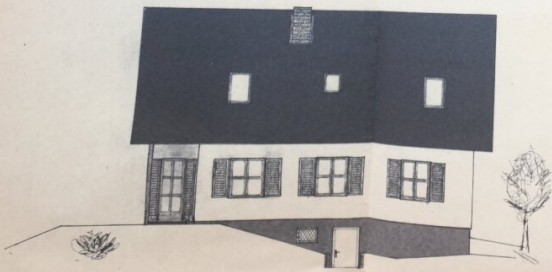
NORDWEST



NÖRDOST



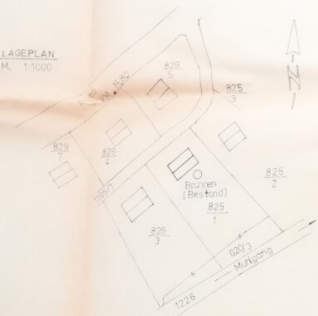
SÜDOST



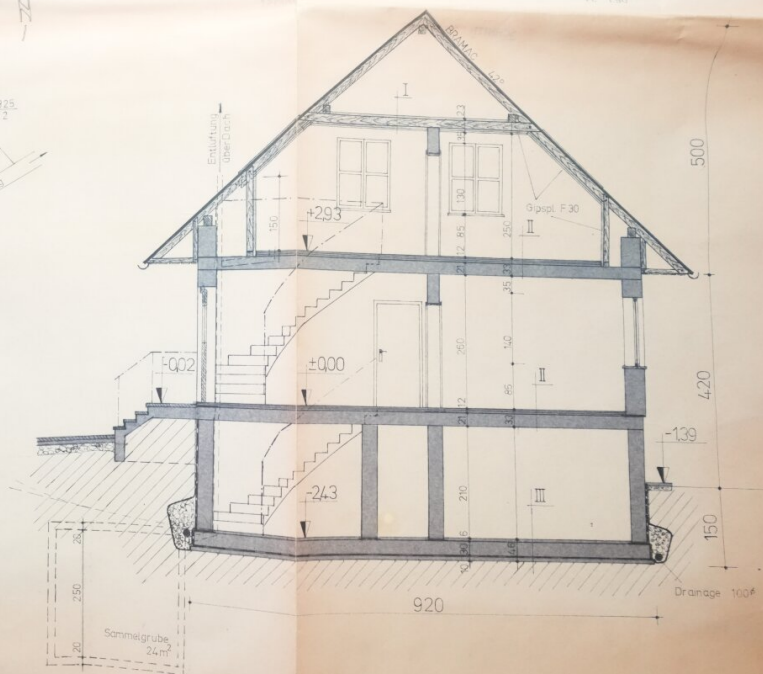
SÜDWEST



LAGEPLAN  
M. 1:1000



SCHNITT A-B  
M. 1:500



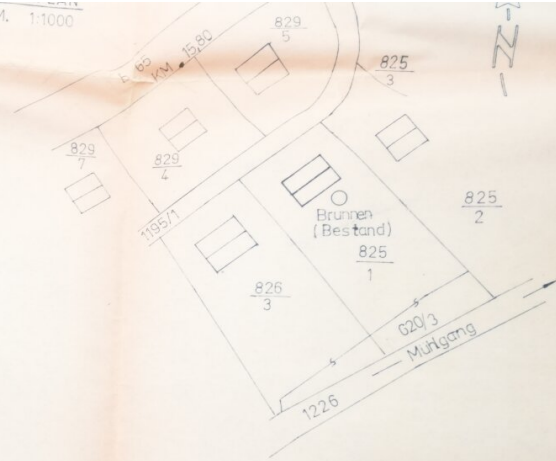
- |     |                               |       |
|-----|-------------------------------|-------|
| I   | Werkst. EPV/F 30              | 5 cm  |
|     | Schalung                      | 2 cm  |
|     | TEC-WUL                       | 12 cm |
|     | Sparschalung                  | 2 cm  |
|     | Spaplaten (F 30)              | 2 cm  |
| II  | Papierf.                      | 2 cm  |
|     | Estrich                       | 5 cm  |
|     | Baupfiste                     | 1 cm  |
|     | Frittschalld.                 | 1 cm  |
|     | Rohtecke                      | 21 cm |
| III | Diesen                        | 1 cm  |
|     | Estrich                       | 5 cm  |
|     | Sohle - Dichtbeton min. 30 cm | 30 cm |
|     | Stümpfbahn                    | 3 cm  |
|     | Unterbeton                    | 10 cm |

M. 1:100

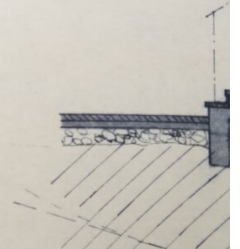
Verbaute Fläche 1125 m<sup>2</sup>



M. 1:1000



- I Herakt. EPV(F 30) 5 cm  
Schalung 2 cm  
TEL-Alu 12 cm  
Sparschalung 2 cm  
Gipsplatten (F 30) 2 cm
- II Parkett 2 cm  
Estrich 5 cm  
Baufolie 2 Lag.  
Trittschalld. 5 cm  
Rohdecke 21 cm
- III Fliesen 1 cm  
Estrich 5 cm  
Sohle - Dichtbeton min.30 cm  
Bitumenbahn 3 Lag.  
Unterbeton 10 cm



Ihre Träume -  
unser Fokus!

## Vertrauen, das sich lohnt!

Fragen Sie uns nach Ihrem maßgeschneiderten  
Konzept für Immobilien, Finanzierungen,  
Versicherungen und Vermögensaufbau.



# Ganzheitliche Lösungen für Ihre sichere Zukunft.



## VERMÖGENSAUFBAU

Smart investieren, Zukunft gestalten.



## VERSICHERUNGEN

Schützen Sie, was Ihnen wichtig ist.



## FINANZIERUNG

Ihre Pläne, unsere Lösungen.

- Immobilien inkl. Immobilienbewertung
- Immobilienbeteiligungen
- Vorsorgewohnung
- Investmentfonds
- Bauherrenmodelle
- Unternehmensbeteiligungen
- Edelmetalle
- Technische Metalle
- uvm.
- Kreditversicherungen
- Eigenheim & Haushalt
- Betriebsunterbrechung
- Kranken- / Gesundenvers.
- Unfallversicherungen
- Sachversicherungen inkl. KFZ
- Pensionsvorsorge inkl. Lebensversicherungen
- Berufsunfähigkeitsvers.
- uvm.
- Förderungsberatung
- Klassische Finanzierungen
- Kombinierte Kreditangebote (min. Geldwert - max. Sachwert)
- Leasing - Kfz- & Mobilien (Geräte, Einrichtungen, etc.)
- Immobilienleasing
- Privatfinanzierungen
- Umschuldungen
- uvm.

Office Wien:  
Passauer Platz 6  
1010 Wien  
T: +43 664 307 00 09  
E: office@sfi-invest.com

Office Graz:  
Messendorferstr. 71a  
8041 Graz  
T: +43 664 541 10 47  
E: office@schantl-ith.at

## Objektbeschreibung

### Preis gesenkt! Sanierungsbedürftiges Einfamilienhaus mit großem Potenzial auf 1.649 m<sup>2</sup> Grundstück!

Willkommen zu einer seltenen Gelegenheit: Dieses Einfamilienhaus am Mühlgangweg 11 in Eggersdorf bietet nicht nur eine idyllische Wohnlage im begehrten Ortsteil Höf, sondern vor allem eines – **pures Potenzial**. Auf einem großzügigen Grundstück von **1.649 m<sup>2</sup>** eröffnet sich die Chance, ein bestehendes Wohnhaus aus seinem Dornröschenschlaf zu wecken und es in ein modernes, hochwertiges Zuhause zu verwandeln.

Hier treffen **ländliche Idylle**, **gute infrastrukturelle Anbindung** und ein **entwicklungsfähiges Gebäude** aufeinander – ideal für Menschen, die ihre Wohnträume selbst gestalten möchten.

### 5 Highlights

#### Großes Grundstück mit 1.649 m<sup>2</sup> – seltene Größe in dieser Lage

Viel Platz für Garten, Erweiterungen, modernes Wohnen oder Neubauoptionen dank der Widmung *Allgemeines Wohngebiet WA*.

#### Gebäudestruktur mit Potenzial – Sanierungsobjekt mit Zukunft

Das bestehende Wohnhaus (KG/EG/DG) bietet ca. **232 m<sup>2</sup> Nutzfläche** und kann umfassend modernisiert oder kreativ neu gedacht werden.

#### Ruhige Grünlage im Ortsteil Höf

Umgeben von Bäumen, Wiesen und Einfamilienhäusern – Wohnen im Grünen bei gleichzeitig guter Erreichbarkeit von Graz und Eggersdorf.

#### Gute Anschließung & Infrastruktur

Strom, Wasser, Kanal, Müll, Zufahrt – alles bereits vorhanden. Die Bebauungsdichte (0,2–0,4) erlaubt attraktive neue Gestaltungsmöglichkeiten.

#### Zusätzliche Bauten & Außenflächen

Unterstand, Gartenhütte, Garage, Terrassenbereiche – perfekt für Gartenliebhaber oder

Neustrukturierung der Außenanlage.

## 10 Fakten zur Liegenschaft

2. **Adresse:** 8063 Eggersdorf
  
4. **Grundstücksfläche:** 1.649 m<sup>2</sup>
  
6. **Nutzflächen:**
  - Kellergeschoss: 90 m<sup>2</sup>
  - Erdgeschoss: 79 m<sup>2</sup>
  - Dachgeschoss: 63 m<sup>2</sup>
  
8. **Widmung:** WA – Allgemeines Wohngebiet, BD 0,2–0,4
  
10. **Bauweise:** Massivbau, Satteldach mit Eternit
  
12. **Zustand:** Gebäudeteile **sanierungs- bzw. teils abbruchbedürftig**, insbesondere der Garagenzubau (starke Setzungsrisse)
  
14. **Baujahr laut Unterlagen:** Benützungsbewilligung 2001, ursprüngliche Baubewilligung 1988
  
16. **Heizung:** Öl-Zentralheizung, Radiatoren
  
18. **Außenanlagen:** Gartenhütte, Unterstand, Teich, gepflasterte und geschotterte Zufahrtsbereiche
  
20. **Naturgefahren & Altlasten:** Kein Altlasten-Eintrag; laut HORA keine kritischen Gefährdungen ersichtlich

**Der angeführte Kaufpreis sowie der Abschluss eines allfälligen Kaufvertrages stehen unter dem ausdrücklichen Vorbehalt der verlassenschaftsgerichtlichen Genehmigung.**

## **Worauf noch warten?**

**Vereinbaren Sie noch heute eine Besichtigung oder eine persönliche Beratung mit uns!**

**Sie wollen Ihre Immobilie verkaufen? Dann sind Sie bei uns goldrichtig!**

**Wir sind gerne für Sie da und unterstützen Sie unverbindlich bei der Bewertung Ihrer Immobilie. Mit viel Sorgfalt stellen wir Ihnen alle wichtigen Informationen und Unterlagen zusammen, damit Sie die besten Entscheidungen treffen können.**

**In Kooperation mit unserer SFI Vermögenstreuhand begleiten wir Sie bei der Verwirklichung Ihres Traumobjekts und unterstützen Sie beim nachhaltigen Vermögensaufbau. Mit unseren erfahrenen Experten sorgen wir dafür, dass Sie die besten Konditionen erhalten – damit Ihre Träume Wirklichkeit werden!**

<http://www.schantl-ith.at> in Kooperation mit [www.sfi-invest.com](http://www.sfi-invest.com)

***Die Angaben über das angebotene Objekt erfolgen mit der Sorgfalt eines ordentlichen Immobilienmaklers; für die Richtigkeit solcher Angaben, die auf Informationen der über das Objekt Verfügungsberechtigten beruhen, wird keine Gewähr geleistet!***

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

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <2.250m  
Apotheke <2.500m  
Klinik <4.000m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m  
Schule <2.250m  
Höhere Schule <7.750m  
Universität <9.750m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.500m  
Bäckerei <2.500m

**Sonstige**

Geldautomat <2.500m

Bank <2.500m

Post <2.500m

Polizei <2.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <4.750m

Bahnhof <3.250m

Straßenbahn <9.250m

Flughafen <8.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap