AUREA 360° I – PANORAMA MIT PERSPEKTIVE | Bewilligtes Wohnprojekt im Vulkanland



Objektnummer: 4356/541

Eine Immobilie von RealGoodLiving Real Estate Services GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Grundstück - Baugrund Eigenheim
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8353 Kapfenstein
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	129,89 m²
Nutzfläche:	184,63 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	2
Garten:	558,00 m²
Keller:	54,74 m²
Kaufpreis:	129.000,00 €
Kaufpreis / m²:	187,50 €

Provisionsangabe:

4.644,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Dipl.-Ing. Ljupka Zanoni

RealGoodLiving Real Estate Services GmbH
Eßlinggasse 7/5
1010 Wien

T +43 664 103 60 05


l.zanoni@realgoodliving.at | www.realgoodliving.at
© DI Ljupka Zanoni Real Estate Visuals
Visualisierung des bewilligten Projekts.


l.zanoni@realgoodliving.at | www.realgoodliving.at
© DI Ljupka Zanoni Real Estate Visuals
Unverbindliche KI-Gestaltungsstudie – mögliche Erweiterung
vorbehaltlich Prüfung und behördlicher Bewilligung


l.zanoni@realgoodliving.at | www.realgoodliving.at
© DI Ljupka Zanoni Real Estate Visuals
Unverbindliche KI-Gestaltungsstudie – mögliche Erweiterung
vorbehaltlich Prüfung und behördlicher Bewilligung

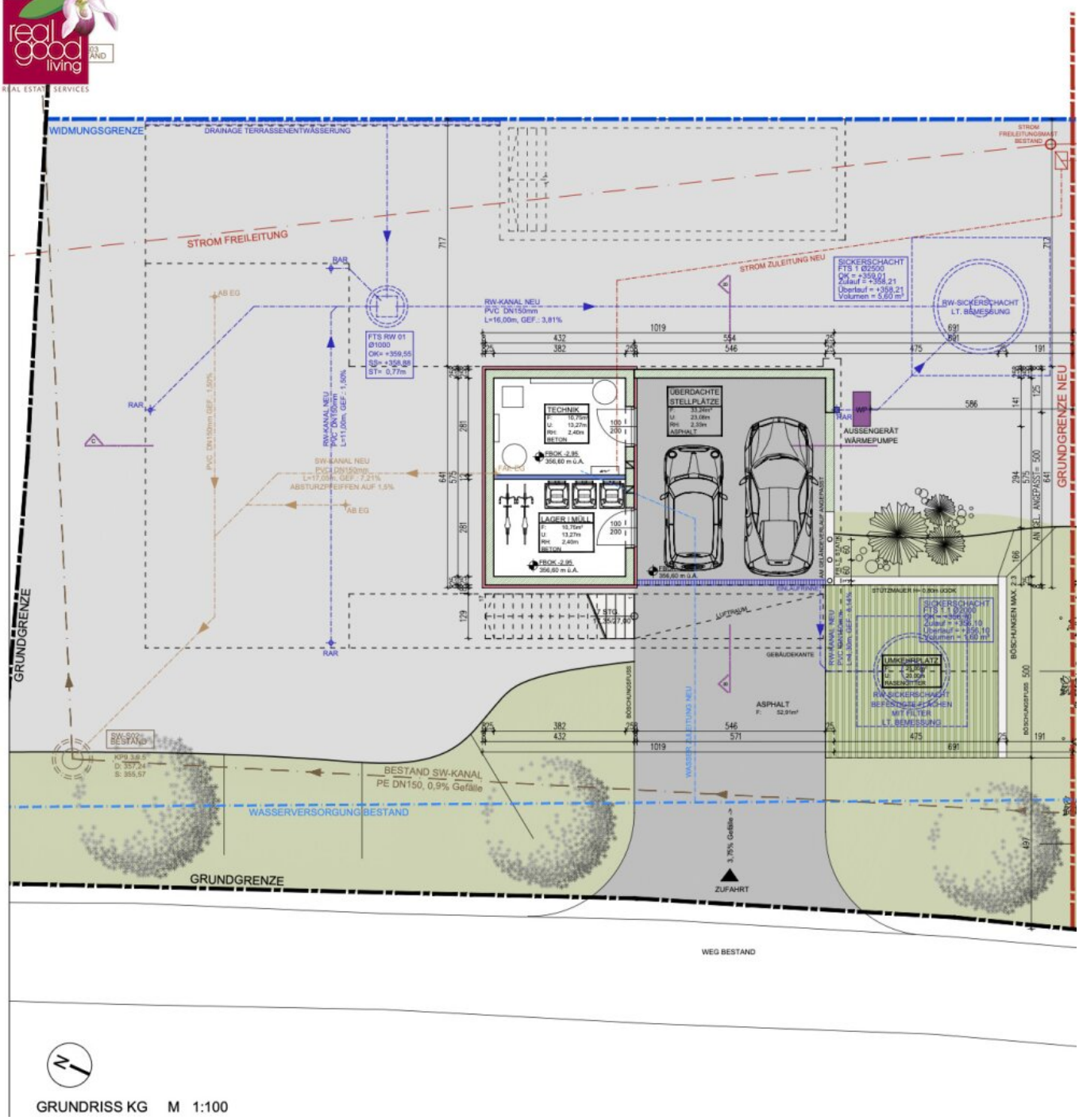

l.zanoni@realgoodliving.at | www.realgoodliving.at
© DI Ljupka Zanoni Real Estate Visuals
Visualisierung des bewilligten Projekts.


l.zanoni@realgoodliving.at | www.realgoodliving.at
© DI Ljupka Zanoni Real Estate Visuals
Visualisierung des bewilligten Projekts.

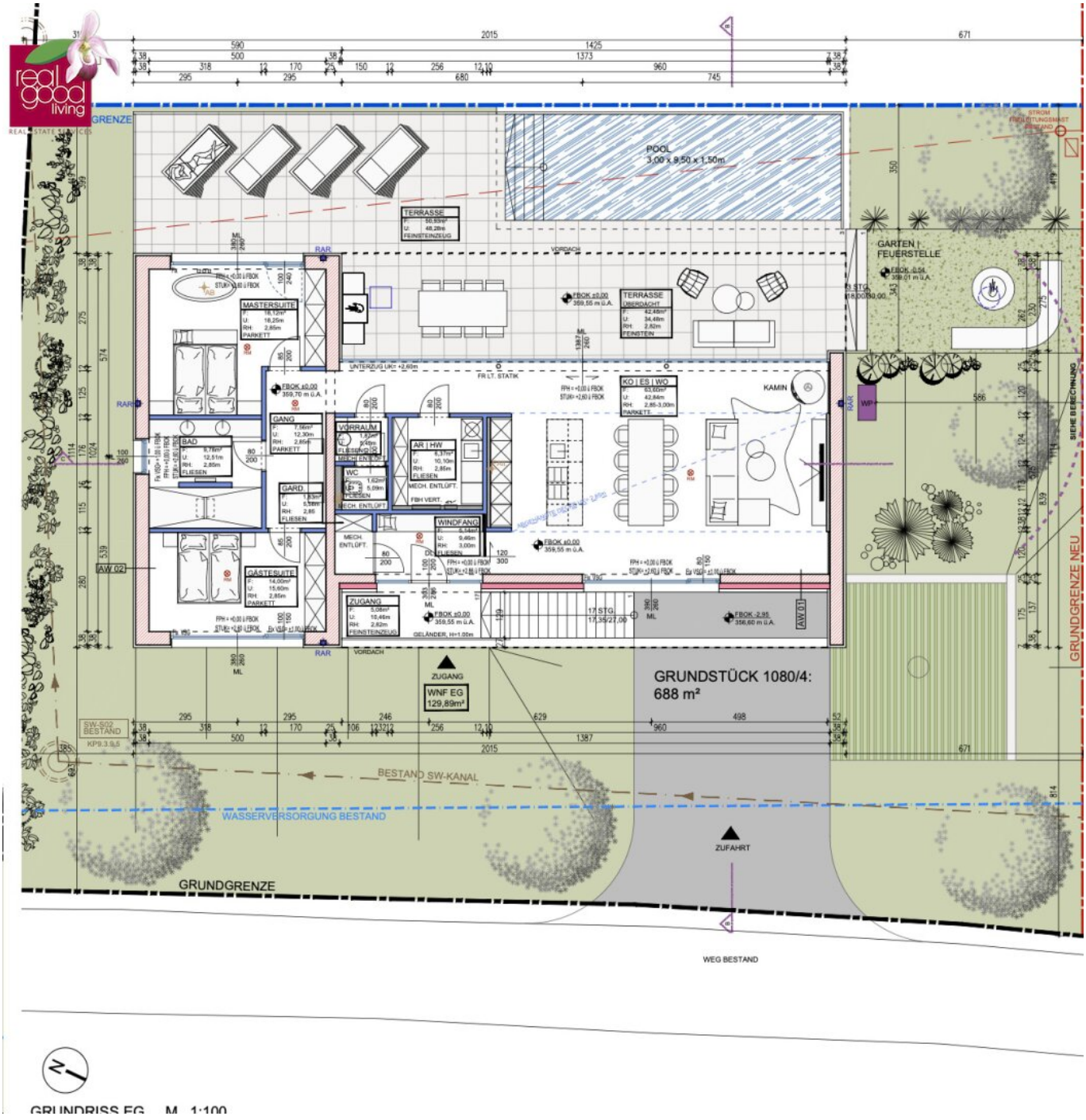

l.zanoni@realgoodliving.at | www.realgoodliving.at
© DI Ljupka Zanoni Real Estate Visuals
Baugrundstücke mit bewilligtem Projekt.

BGF-BERECHNUNG EG M 1:200

BGF-BERECHNUNG KG M 1:200

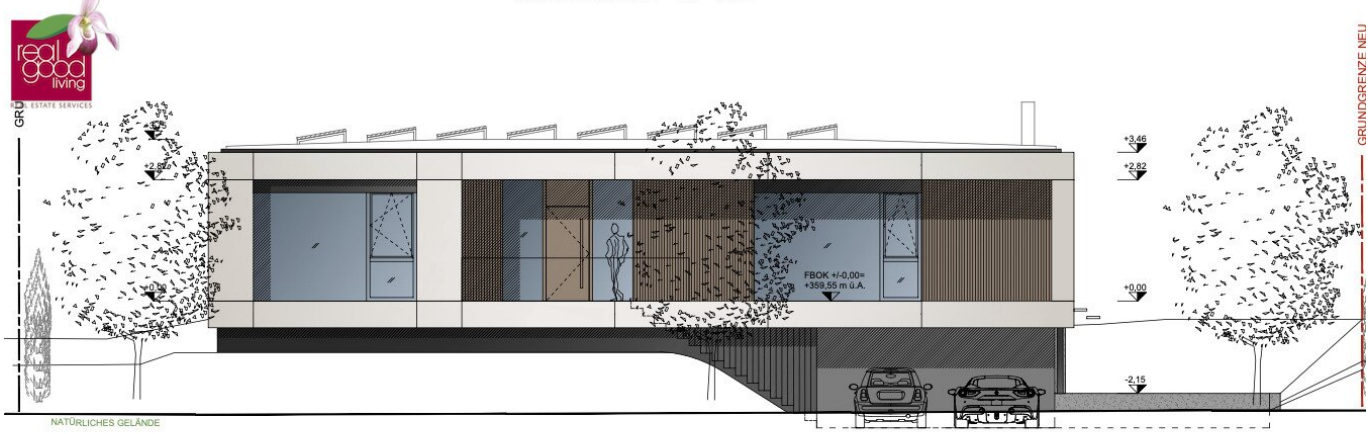


GRUNDRISS KG M 1:100

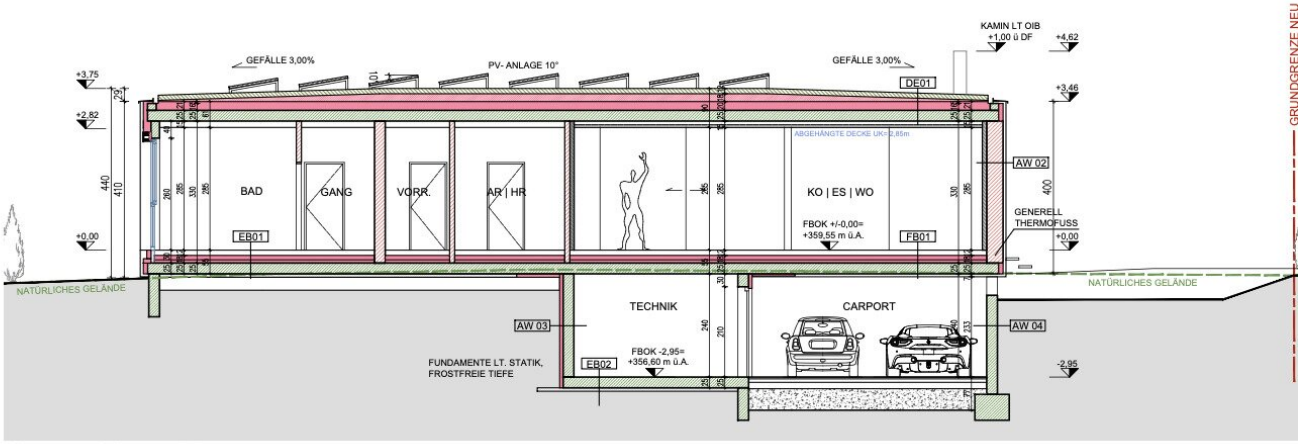


GRUNDRISS EG M 1:100

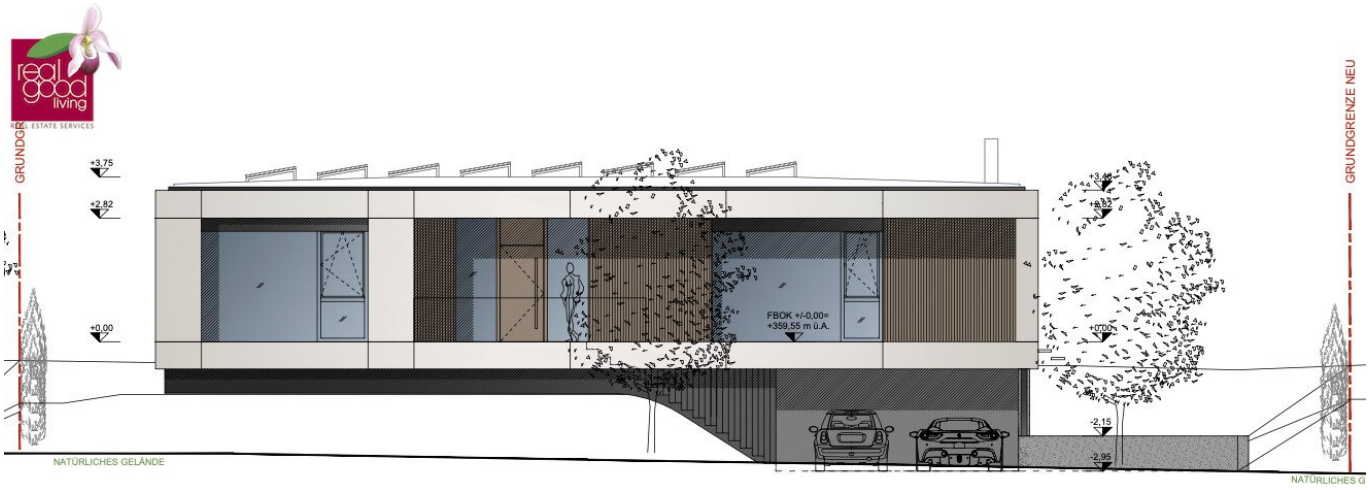
ANSICHT WEST M 1:100

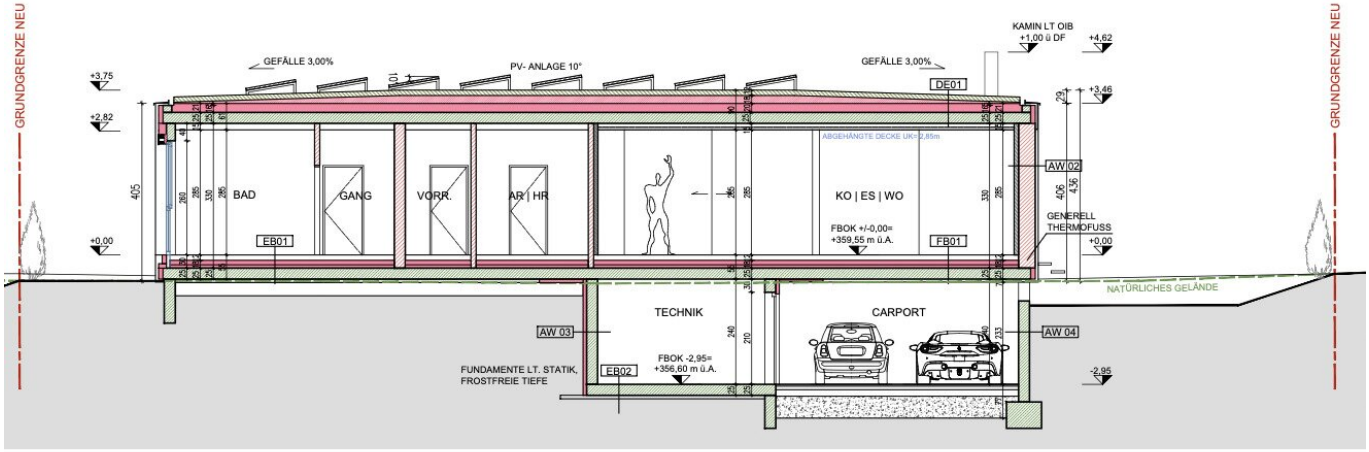


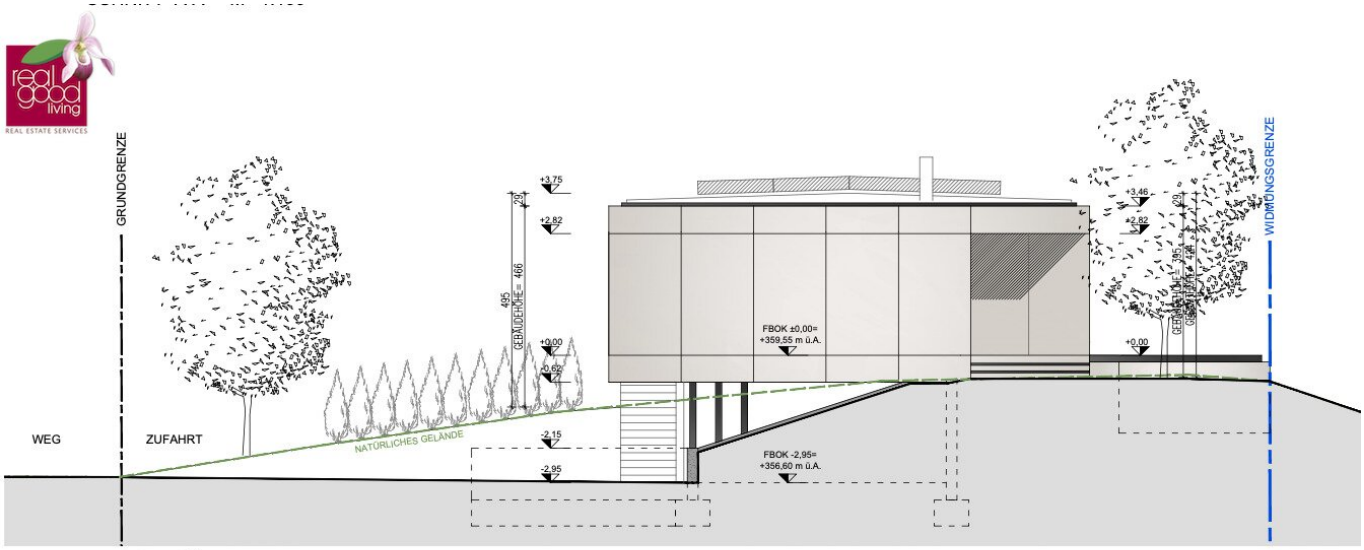
ANSICHT OST M 1:100



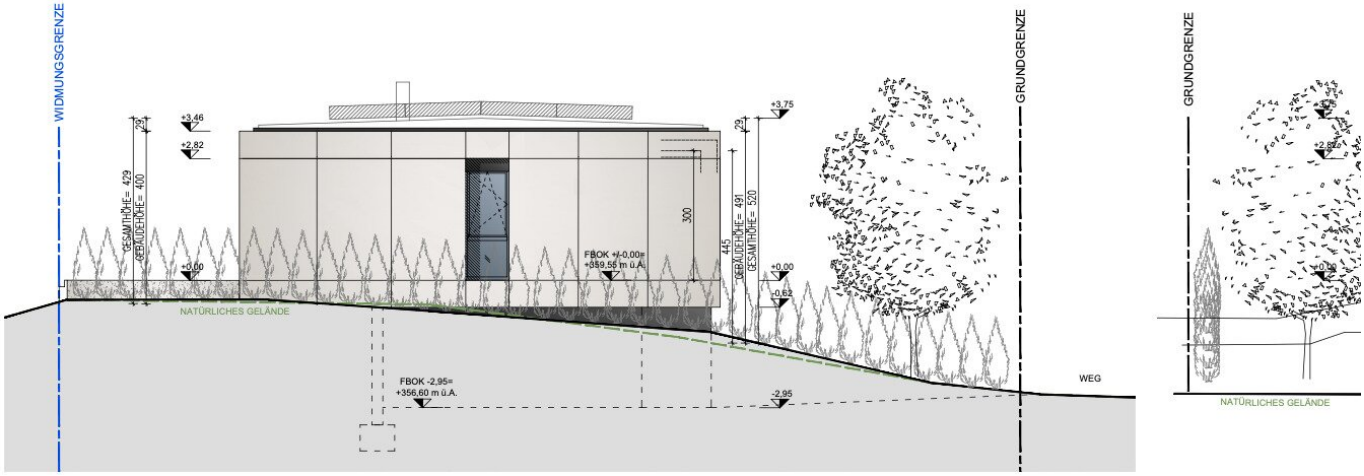
SCHNITT C-C M 1:100

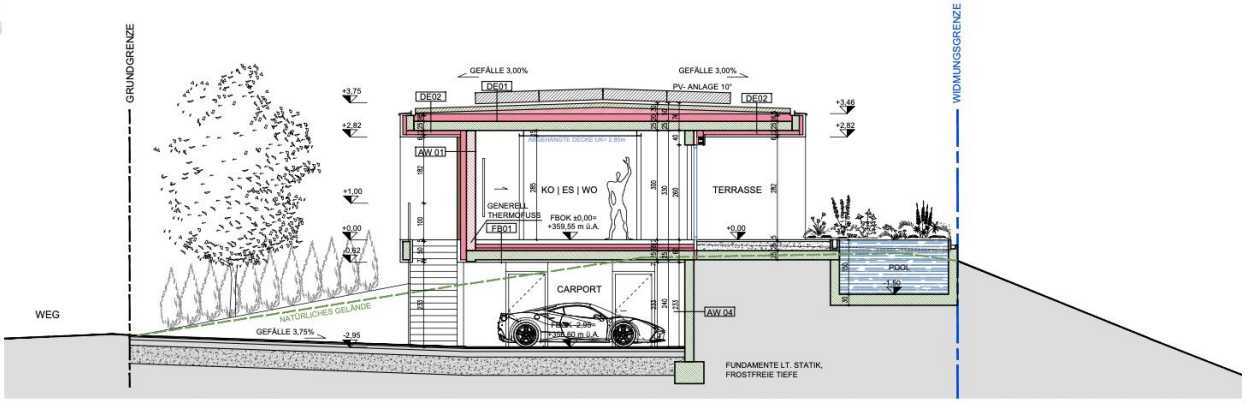

GRUNDGRENZE NEU
+3,75
+2,82
+0,00
FBOK +/-0,00=
+359,55 m ü.A.
-2,15
-2,95
NATÜRLICHES GELÄNDE
GRUNDGRENZE NEU
NATÜRLICHES G


GRUNDGRENZE NEU
GEFÄLLE 3,00%
PV- ANLAGE 10°
GEFÄLLE 3,00%
KAMIN LT OIB
+1,00 ü DF
+4,62
DE01
+3,46
+3,75
+2,82
+0,00
405
BAD
GANG
VORR.
AR | HR
KO | ES | WO
ABGEHÄNGTE DECKE UK=2,65m
AW 02
406
456
GENERELL
THERMOFUSS
+0,00
EB01
FB01
FBOK +/-0,00=
+359,55 m ü.A.
NATÜRLICHES GELÄNDE
TECHNIK
CARPORT
AW 03
AW 04
FUNDAMENTE LT. STATIK,
FROSTFREIE TIEFE
EB02
FBOK -2,95=
+356,60 m ü.A.
-2,95
GRUNDGRENZE NEU

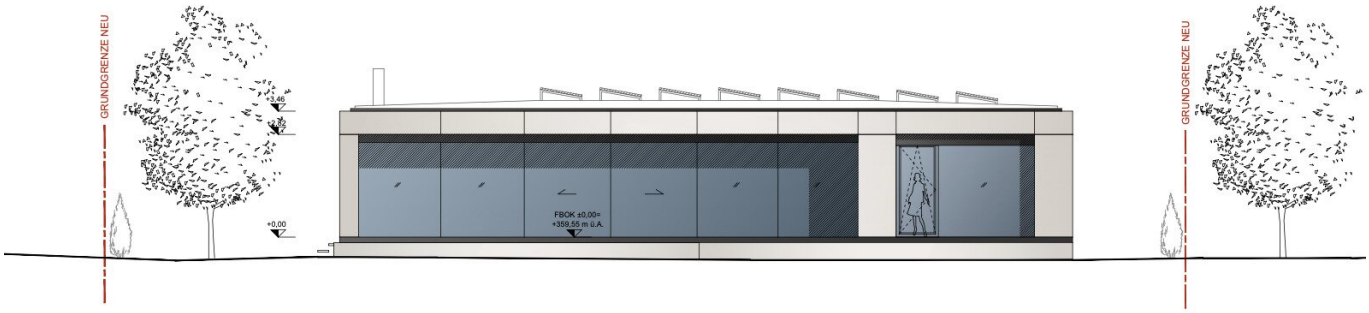


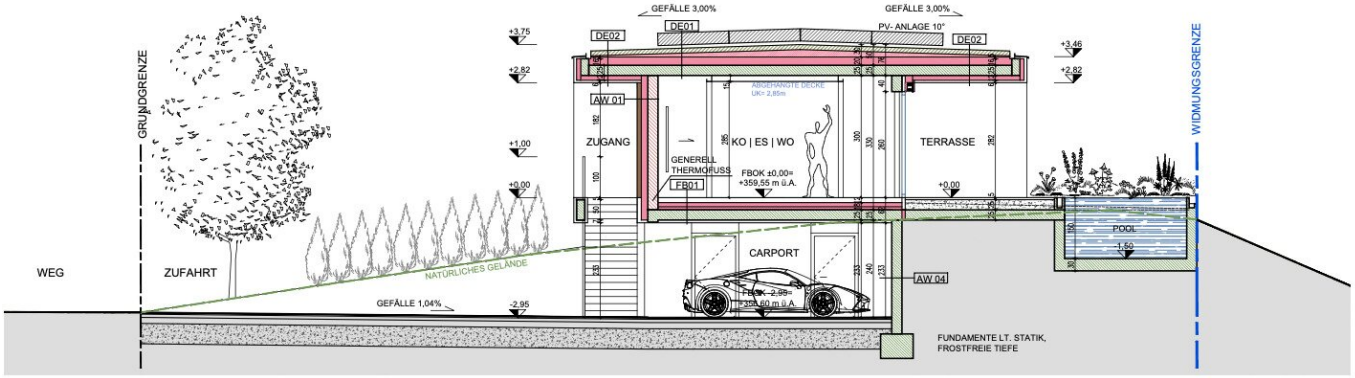
ANSICHT SÜD M 1:100





SCHNITT B-B M 1:100





SCHNITT A-A M 1:100

Objektbeschreibung

AUREA 360° I – WEITBLICK MIT FREIRAUM

Baugrundstück mit bewilligtem Architekturprojekt in Kapfenstein

REALGOODLIVING ARCHITECT'S EDITION

Exceptional Homes curated by DI Ljupka Zanoni

Aus der RealGoodLiving ARCHITECT'S EDITION präsentiere ich Ihnen ein Baugrundstück mit bewilligtem Architekturprojekt in sonniger Aussichtslage im Steirischen Vulkanland – mit einer konkreten Planungsgrundlage und Raum für individuelle Wohnideen.

Zum Verkauf steht ein Baugrundstück in erhöhter Lage von Kapfenstein einschließlich eines bereits bewilligten Projekts für eine moderne Panorama-Residence.

Die geplante Architektur zeichnet sich durch klare Linien, großzügige Verglasungen sowie direkte Übergänge zu Terrasse, Garten und Außenbereichen aus. Die südwestliche Hanglage und der weite Blick über die Landschaft bilden den Rahmen für ein Zuhause, das Architektur und Natur miteinander verbindet.

Erworben wird das Grundstück samt bewilligtem Projekt. Das Wohnhaus ist noch nicht errichtet.

DIE LAGE ALS BESONDERHEIT. DIE PLANUNG ALS AUSGANGSPUNKT.

Die vorhandene Baubewilligung bietet eine konkrete Grundlage für die Realisierung der Panorama-Residence. Zugleich können persönliche Wünsche im Rahmen der baurechtlichen und technischen Möglichkeiten in eine Weiterentwicklung der Planung einfließen.

Ob als privater Rückzugsort oder als Zuhause für den Alltag: Im Mittelpunkt steht die Möglichkeit, die eigenen Wohnbedürfnisse mit einer besonderen Aussichtslage zu verbinden.

NEUE PERSPEKTIVE: WOHNEN AUF ZWEI EBENEN

Ergänzend zum bewilligten Projekt zeigen neue **KI-Gestaltungsstudien eine mögliche Variante mit zwei Wohnebenen und geschlossener Garage**. Auch ein geschlossener Stiegenaufgang für einen wettergeschützten Zugang zu den Wohnräumen kann im Zuge einer

weiterführenden Planung geprüft werden.

Eine zusätzliche Gebäudeebene könnte Raum für weitere Schlafzimmer, einen Arbeitsbereich oder einen persönlichen Rückzugsort schaffen. Eine geschlossene Garage und eine geschützte Verbindung zum Wohnbereich könnten den Komfort im Alltag ergänzen.

Die Gestaltungsstudien veranschaulichen eine mögliche Weiterentwicklung und sind nicht Bestandteil der bestehenden Baubewilligung. Ihre Umsetzung steht unter dem Vorbehalt der baurechtlichen und technischen Prüfung sowie der erforderlichen behördlichen Bewilligung.

ERWEITERUNGSPOTENZIAL BIS ZU CA. 280 M² – VORBEHALTLICH PRÜFUNG

Nach Angaben der Eigentümer besteht unter Berücksichtigung der Grundstücksgröße und der angegebenen Geschossflächenzahl ein mögliches Erweiterungspotenzial auf bis zu ca. **280 m² Wohnnutzfläche**.

Dieser Wert dient als unverbindliche Orientierung und ist im Rahmen einer konkreten Planung und neuerlichen baubehördlichen Einreichung zu überprüfen. Die tatsächlich realisierbare Wohnnutzfläche hängt von den baurechtlichen und technischen Voraussetzungen sowie der behördlichen Genehmigung ab. Eine bestimmte zusätzliche Fläche wird nicht zugesichert.

DAS BEWILLIGTE PROJEKT – INDIVIDUELL WEITERDENKEN

Individuelle Änderungen können abhängig von den baurechtlichen und technischen Voraussetzungen geprüft werden, beispielsweise:

- Änderung der Raumaufteilung,
- individuelle Küchen- und Badplanung,
- Änderung von Materialien und Ausstattung,
- barrierearme oder barrierefreie Gestaltung,
- Vorbereitung oder Einbau eines Personenaufzugs,

- Prüfung einer zusätzlichen Gebäudeebene,
- geschlossene Garage und geschlossener Stiegenaufgang,
- Anpassung von Terrassen, Pool und Außenanlagen.

EINZELN ODER GEMEINSAM ERWERBBAR

Das unmittelbar angrenzende zweite Baugrundstück verfügt ebenfalls über ein eigenes bewilligtes Architekturprojekt.

Beide Grundstücke können **jeweils einzeln oder gemeinsam als Gesamtpaket** erworben werden. Daraus ergeben sich unterschiedliche Perspektiven:

- zwei private Wohnhäuser,
- räumliche Nähe für Familie oder mehrere Generationen,
- Verbindung von Wohnen und Arbeiten, vorbehaltlich der zulässigen Nutzung,
- gemeinsame Entwicklung durch Projektentwickler oder Investoren.

ZUSÄTZLICHE GRÜNLANDFLÄCHEN

Für Käufer mit Wunsch nach einem besonders großzügigen Eigengrund besteht zusätzlich die Möglichkeit, weitere Grünlandflächen zu erwerben.

Sowohl eine an das Baugrundstück anschließende Fläche als auch eine vis-à-vis gelegene Grünlandfläche können – vorbehaltlich Verfügbarkeit und gesonderter Vereinbarung – zusätzlich angekauft werden.

Die Grünlandflächen sind nicht im angegebenen Kaufpreis enthalten. Informationen zu Größe, Widmung und Kaufkonditionen erhalten Sie auf Anfrage.

ARCHITECT’S EDITION SERVICE

Ihre Wohnbedürfnisse im Mittelpunkt.

Auf Wunsch erhalten Käufer eine persönliche architektonische und innenarchitektonische Erstberatung durch **Dipl.-Ing. Architektur Ljupka Zanoni**.

Mögliche Beratungsthemen:

- Anpassung der Raumfunktionen,
- Material- und Ausstattungskonzept,
- Küchen- und Badplanung,
- Möblierungs- und Lichtkonzept,
- Überlegungen zu Lift und barrierefreier Gestaltung,
- Garten-, Terrassen- und Poolkonzept.

Die Erstberatung unterstützt Sie dabei, Ihre Vorstellungen zu konkretisieren. Erforderliche Fachplanungen und behördliche Verfahren sind gesondert durchzuführen.

BESICHTIGUNG UND KONTAKT

Gerne präsentiere ich Ihnen das Grundstück, die bewilligten Einreichpläne sowie die unterschiedlichen Erwerbs- und Realisierungsmöglichkeiten persönlich.

Dipl.-Ing. Architektur Ljupka Zanoni

RealGoodLiving – ARCHITECT’S EDITION

Exceptional Homes curated by DI Ljupka Zanoni

? **+43 664 103 6005**

?? l.zanoni@realgoodliving.at

? www.realgoodliving.at

Besichtigungen und Projektpräsentationen erfolgen nach individueller Terminvereinbarung.

HINWEISE

Verkauft wird das Grundstück einschließlich des bewilligten Architekturprojekts. Das in den Visualisierungen dargestellte Haus ist noch nicht errichtet. Maßgeblich für den bewilligten Projektumfang sind die genehmigten Einreichunterlagen und der Baubescheid.

Die Bilder sind als Visualisierungen des bewilligten Projekts oder als unverbindliche KI-Gestaltungsstudien gekennzeichnet. Die in den Gestaltungsstudien gezeigten Änderungen und Erweiterungen bedürfen einer gesonderten baurechtlichen und technischen Prüfung sowie der erforderlichen behördlichen Bewilligung. Eine bestimmte zusätzliche Wohnnutzfläche wird nicht zugesichert.

Möblierung, Bepflanzung, Pool, Außenanlagen, Materialien und Ausstattung dienen der Veranschaulichung und können von der späteren Ausführung abweichen. Aus den Darstellungen ergibt sich kein verbindlicher Leistungsumfang.

Angaben zur Aussicht basieren auf dem derzeitigen Zustand. Eine dauerhaft rechtlich gesicherte Unverbaubarkeit ist nicht zugesichert. Entfernungen und Fahrzeiten sind ungefähre Angaben.

Alle Angaben erfolgen nach bestem Wissen auf Grundlage der zur Verfügung gestellten Unterlagen. Änderungen, Irrtümer, behördliche Auflagen und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten.

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 <2.500m
Apotheke <7.000m
Klinik <6.000m

Kinder & Schulen
Schule <3.500m

Kindergarten <4.500m
Universität <7.000m
Höhere Schule <7.000m

Nahversorgung
Supermarkt <4.500m
Bäckerei <7.000m

Sonstige
Bank <2.500m
Geldautomat <3.000m
Post <2.500m
Polizei <7.000m

Verkehr
Bus <1.500m
Bahnhof <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap