Preisschmankerl für Familien: Teils sanierungsbedürftiges Haus mit XXL-Grundstück! Nur etwa 10 Fahrminuten von Graz entfernt!



Objektnummer: 300200

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Mühlgangweg
Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8063 Höf
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	142,00 m²
Nutzfläche:	232,00 m²
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	2
Terrassen:	1
Keller:	90,00 m²
Kaufpreis:	334.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Nikolaus Kronabitter

Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH
Messendorferstraße 71a
8041 Graz


SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND
KI-bearbeitet


SCHANTL

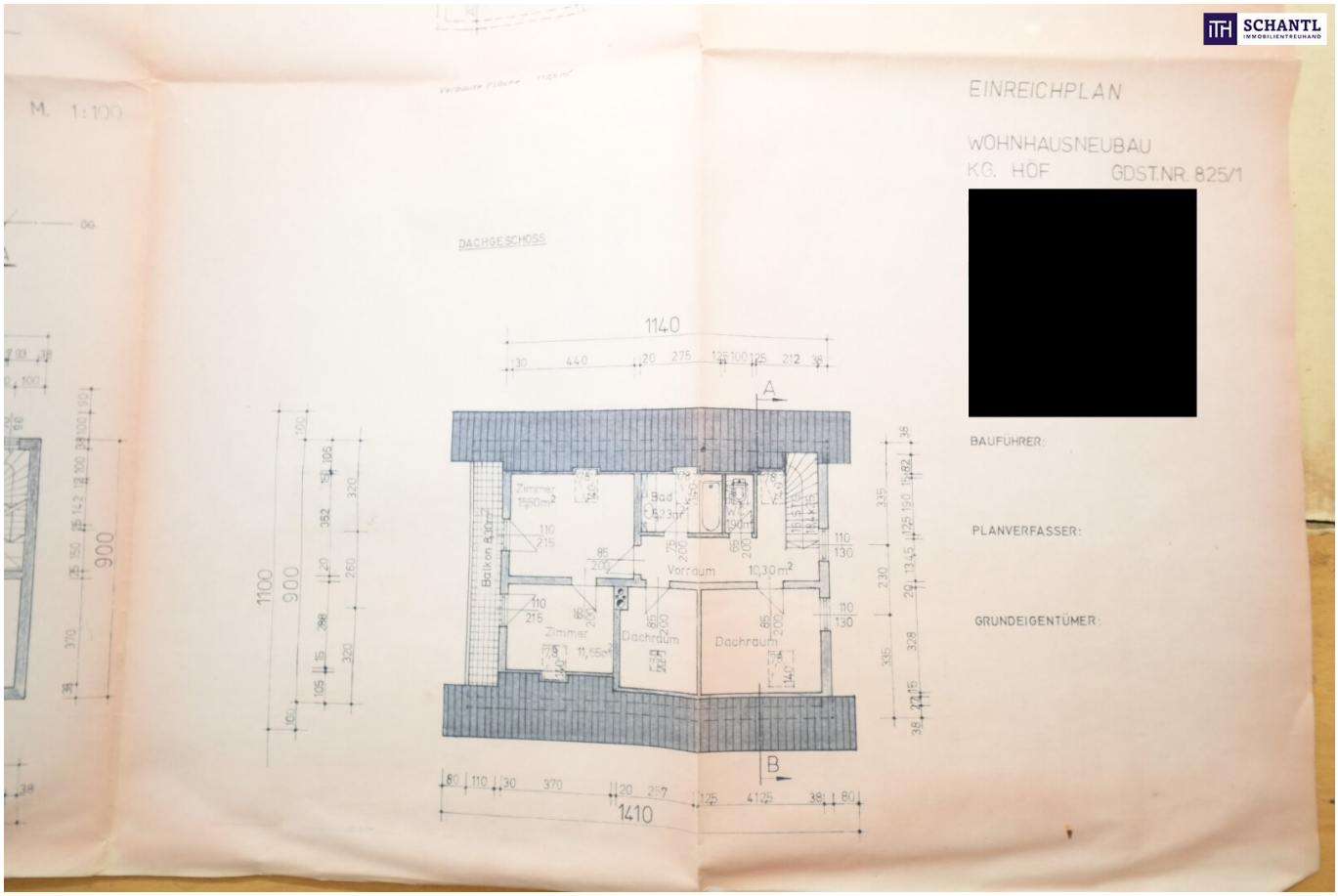

SCHANTL
KI-bearbeitet

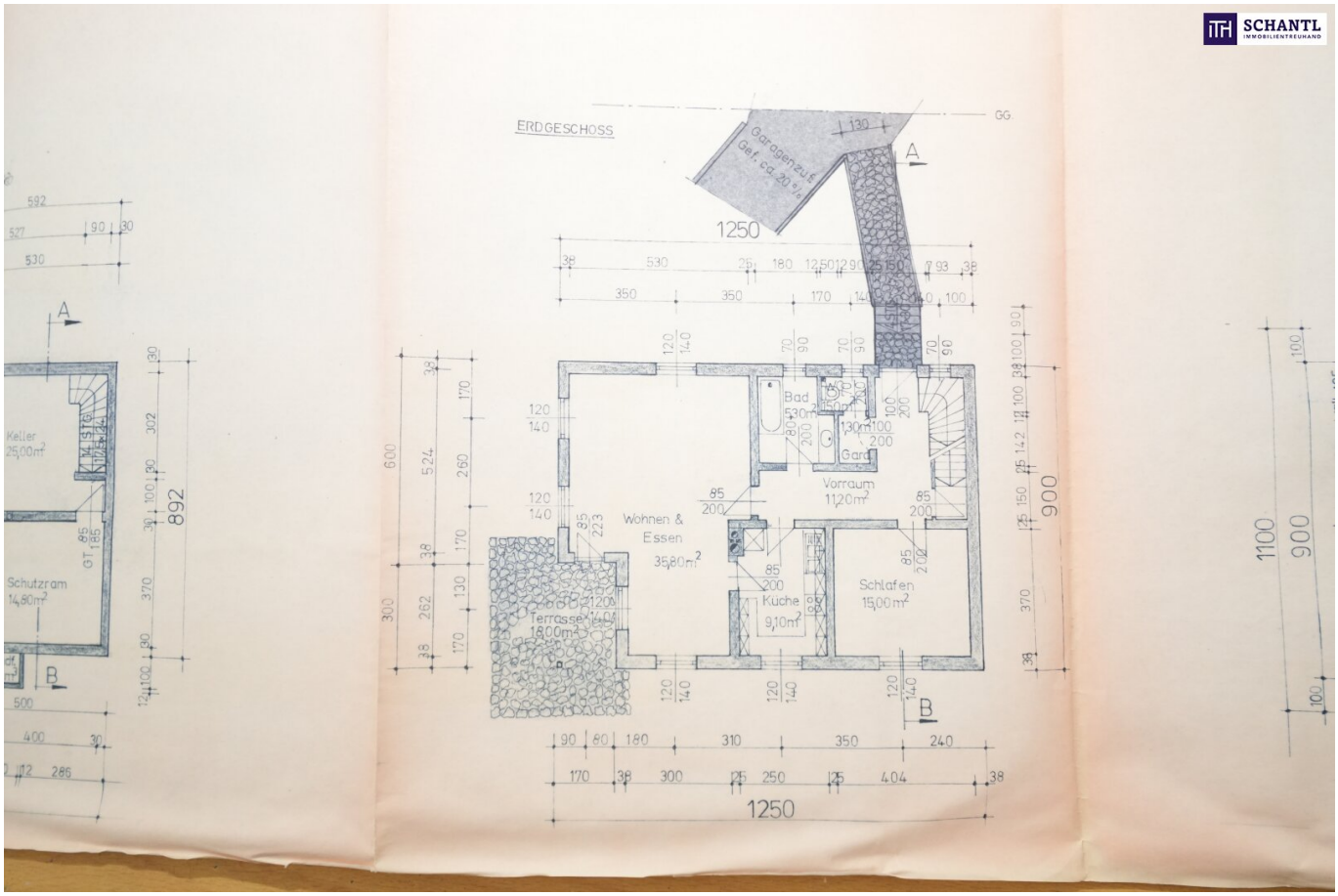

SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND
KI-bearbeitet

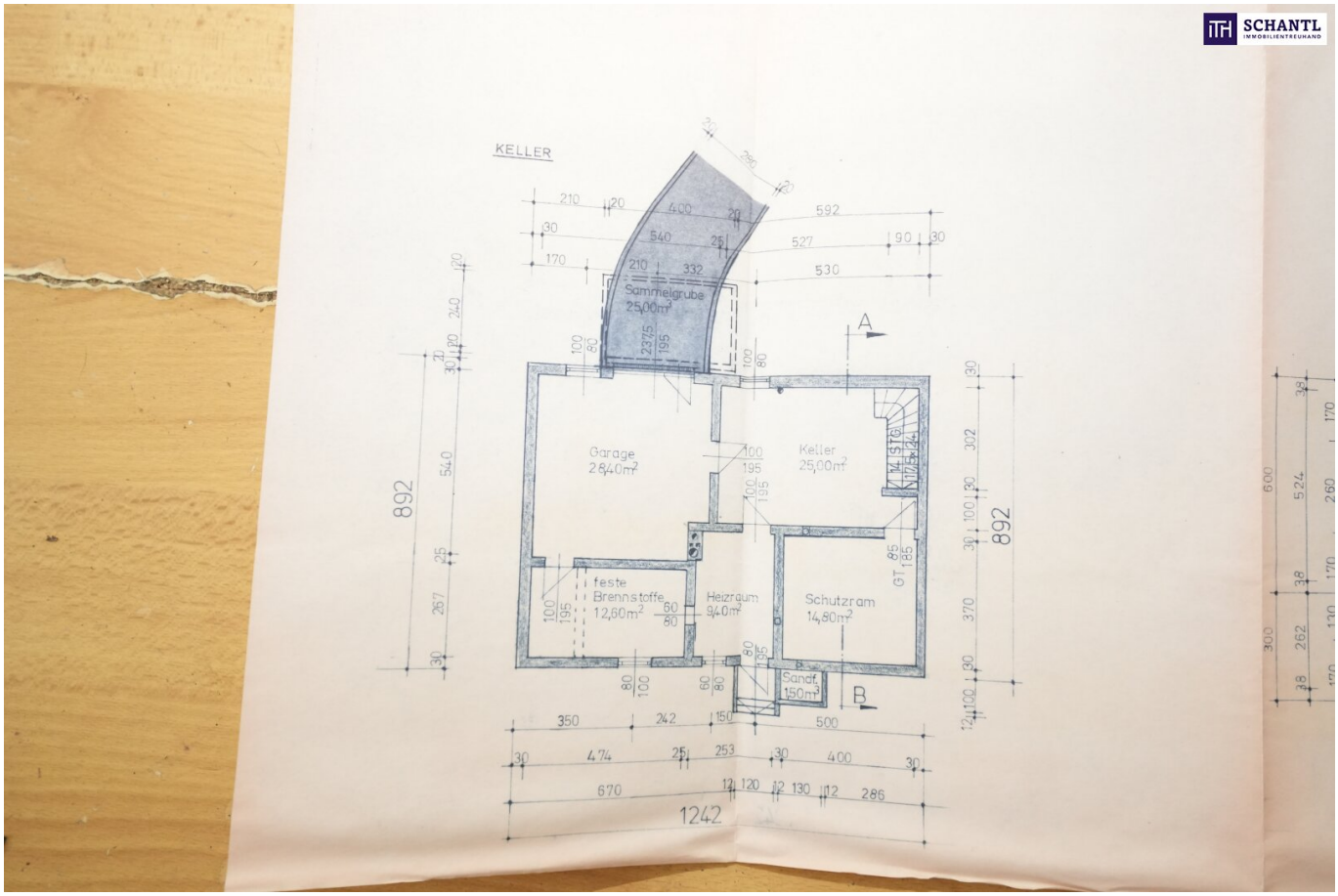

SCHANTL
KI-bearbeitet


Sie wollen Ihre Immobilie VERKAUFEN?
Wir machen das für Sie!
Unsere Leistungen im Überblick:
SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND
OFFICE WIEN
Schantl ITH
Immobilientreuhand GmbH
Passauer Platz 6, 1010 Wien
T +43 664 307 00 09
M office@schantl-ith.at
OFFICE GRAZ
Schantl ITH
Immobilientreuhand GmbH
Messendorferstraße 71a, 8041 Graz
T +43 664 541 10 47
M office@schantl-ith.at
3D Grundriss
Qualitätssiegel
Top Fotos
35 Plattformen
Social Media
Home Staging
Wohnungs- und Häuservideos
Infrastrukturbericht
FOLGEN SIE UNS AUF
WWW.SCHANTL-ITH.AT

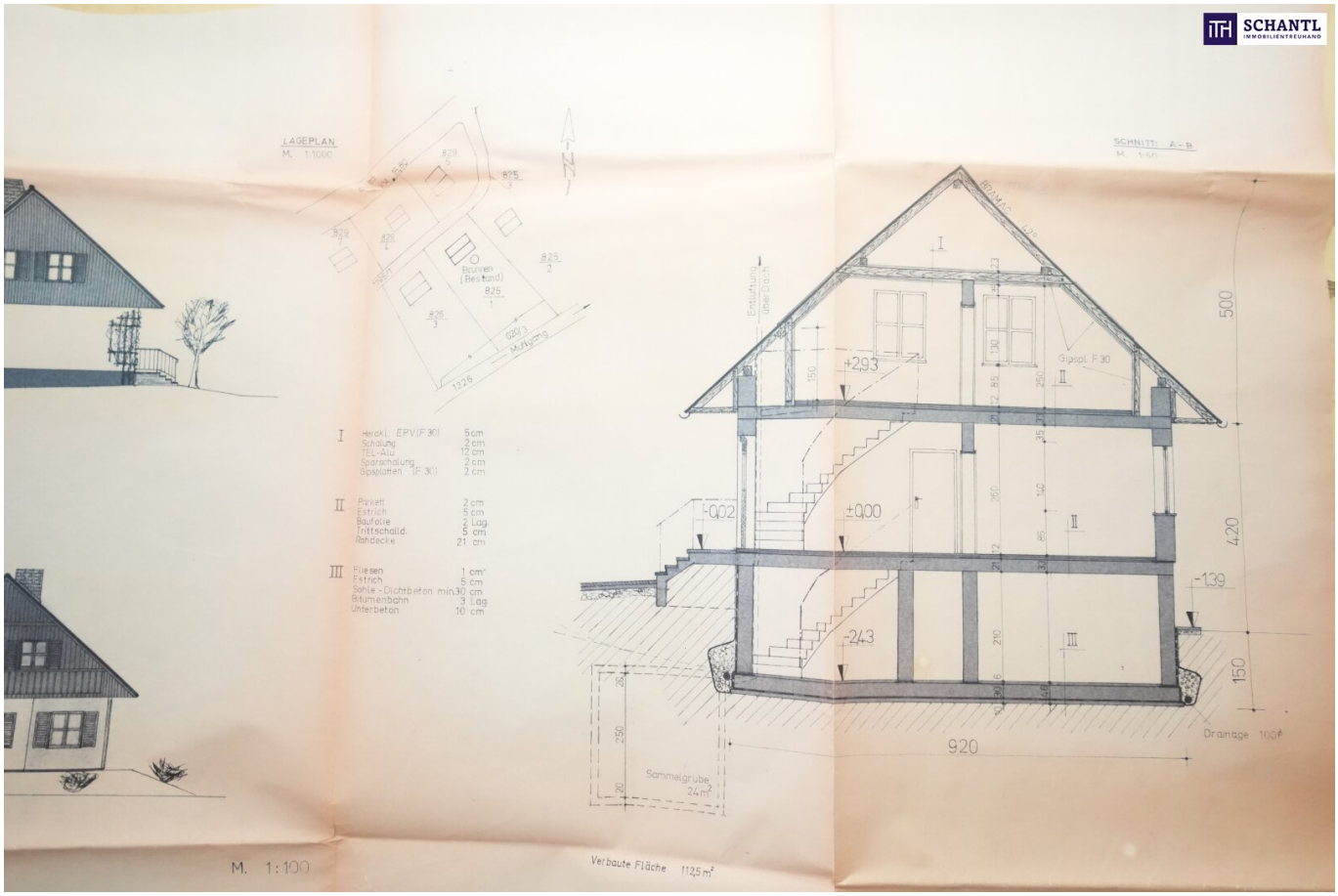

SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND
NORDWEST
SÜDOST
SÜDWEST
LAGEPLAN
M 1:100
EINREICHPLAN
WOHNHAUSNEUBAU
KG. HOF GDSTNR. 825/1
BAUFÜHRER:
PLANVERFASSER:
GRUNDEIGENTÜMER:
KELLER
EINGESCHOSS
DACHGESCHOSS
920
1250
1140
1410
1242


M. 1:100
DACHGESCHOSS
EINREICHPLAN
WOHNHAUSNEUBAU
KG. HÖF GDST.NR. 825/1
BAUFÜHRER:
PLANVERFASSER:
GRUNDEIGENTÜMER:
1140
1410
1100
900
Zimmer
16,50m²
Bad
5,23m²
Vorraum
10,30m²
Zimmer
11,65m²
Dachraum
Dachraum
Balkon 8,00m²
A
B


ERDGESCHOSS
Garagenzufahrt
Gef. ca. 20 %
GG
A
B
1250
Bad
5,30m²
Gang
1,30m²
Vorraum
11,20m²
Wohnen &
Essen
35,80m²
Küche
9,10m²
Schlafen
15,00m²
Terrasse
16,00m²
Keller
25,00m²
Schutzraum
14,80m²
892
900
1100

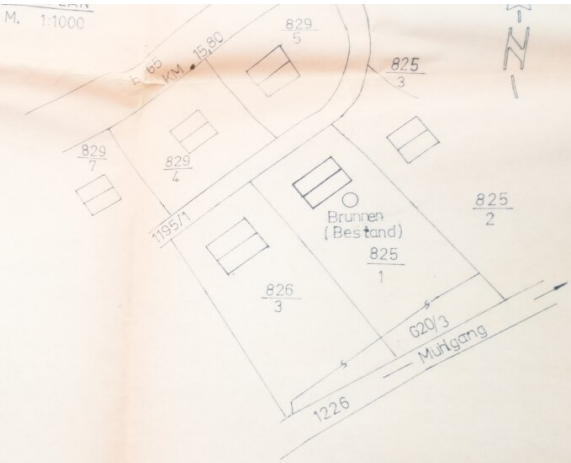

KELLER
Sammelgrube
25,00m²
Garage
28,40m²
Keller
25,00m²
feste
Brennstoffe
12,60m²
Heizraum
9,40m²
Schutzraum
14,80m²
Sandf.
150m³
A
B
892
892
1242


NORDWEST
LAGEPLAN
M. 1:1000
SÜDOST
SÜDWEST


LAGEPLAN
M. 1:1000
Brunnen (Bestand)
825/1
825/2
825/3
826/1
826/2
826/3
829/1
829/2
829/3
875/1
875/2
022/3
Mühlgang
1226
SCHNITT A-B
M. 1:50
I
II
III
+2,93
±0,00
-0,02
-1,39
-2,43
Gipspl. F 30
Entlüftung über Dach
500
420
150
920
Drainage 100ϕ
Sammelgrube 24m³
250
20
I Herakl. 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 1 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
M. 1:100
Verbaute Fläche 112,5 m²



M. 1:1000

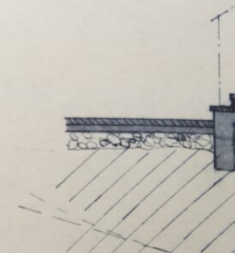


I
Herakl. EPV (F 30)	5 cm
Schalung	2 cm
TEL-Alu	12 cm
Sparschalung	2 cm
Gipsplatten (F 30)	2 cm

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





SCHANTL IMMOBILIENTREUHAND

SCHANTL IMMOBILIENTREUHAND in Kooperation mit FINANCIAL INVEST VERMÖGENSTREUHAND

Ihre Träume - unser Fokus!



Vertrauen, das sich lohnt!

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

schantl-ith.at | sfi-invest.com

SCHANTL IMMOBILIENTREUHAND

SCHANTL IMMOBILIENTREUHAND in Kooperation mit SFI FINANCIAL INVEST VERMÖGENSTREUHAND

Ganzheitliche Lösungen für Ihre sichere Zukunft.

VERMÖGENSAUFBAU
Smart investieren, Zukunft gestalten.

- Immobilien inkl. Immobilienbewertung
- Immobilienbeteiligungen
- Vorsorgewohnung
- Investmentfonds
- Bauherrenmodelle
- Unternehmensbeteiligungen
- Edelmetalle
- Technische Metalle
- uvm.

VERSICHERUNGEN
Schützen Sie, was Ihnen wichtig ist.

- Kreditversicherungen
- Eigenheim & Haushalt
- Betriebsunterbrechung
- Kranken- / Gesundenvers.
- Unfallversicherungen
- Sachversicherungen inkl. KFZ
- Pensionsvorsorge inkl. Lebensversicherungen
- Berufsunfähigkeitsvers.
- uvm.

FINANZIERUNG
Ihre Pläne, unsere Lösungen.

- 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

Preisschmankerl für Familien: Teils sanierungsbedürftiges Haus mit XXL-Grundstück! Nur etwa 10 Fahrminuten von Graz entfernt!

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 m²** 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.

Highlights

Großes Grundstück mit 1.649 m² – 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 m² 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 Aufschließung & 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.

Fakten zur Liegenschaft

2. **Adresse:** 8063 Eggersdorf

4. **Grundstücksfläche:** 1.649 m²

6. **Nutzflächen:**

   – Kellergeschoss: 90 m²

   – Erdgeschoss: 79 m²

   – Dachgeschoss: 63 m²

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

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