Jetzt günstig sichern, später groß bauen: 802 m² mit Wohnrecht & Dichte 1,4



Objektnummer: 6409/772

Eine Immobilie von ITL | Immo Treuhand Liebminger

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Schulstrasse
Art:	Haus - Zweifamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8544 Pölfing-Brunn
Baujahr:	1960
Wohnfläche:	102,00 m²
Lagerfläche:	42,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Stellplätze:	2
Keller:	47,00 m²
Kaufpreis:	179.000,00 €
Betriebskosten:	58,00 €
Heizkosten:	100,00 €
USt.:	25,80 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Bernd Swoboda

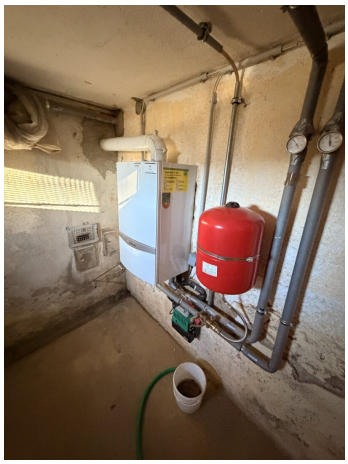
Immo Treuhand Liebminger GmbH
Hauptplatz 14

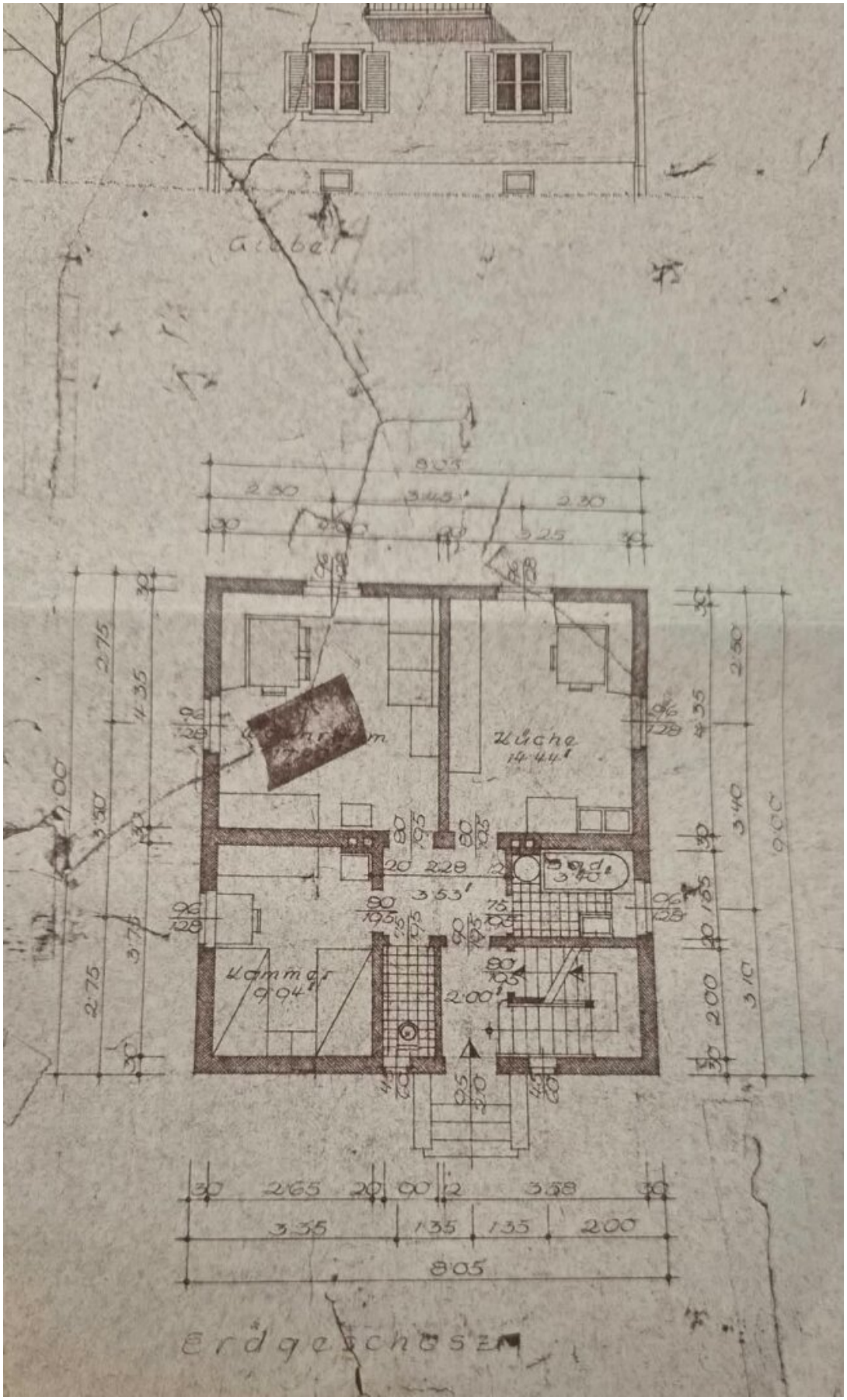


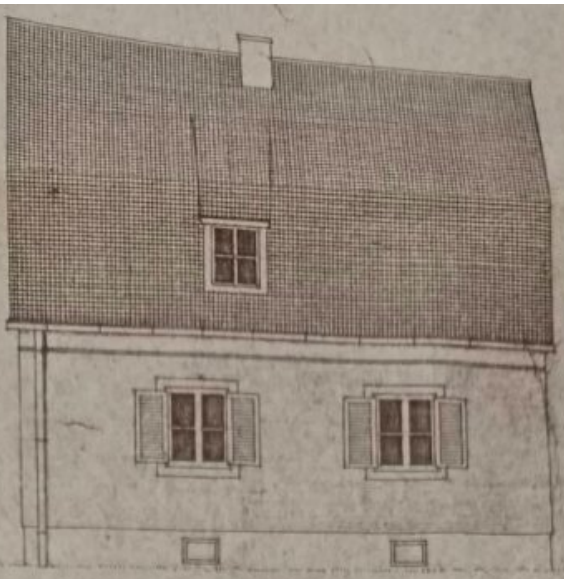




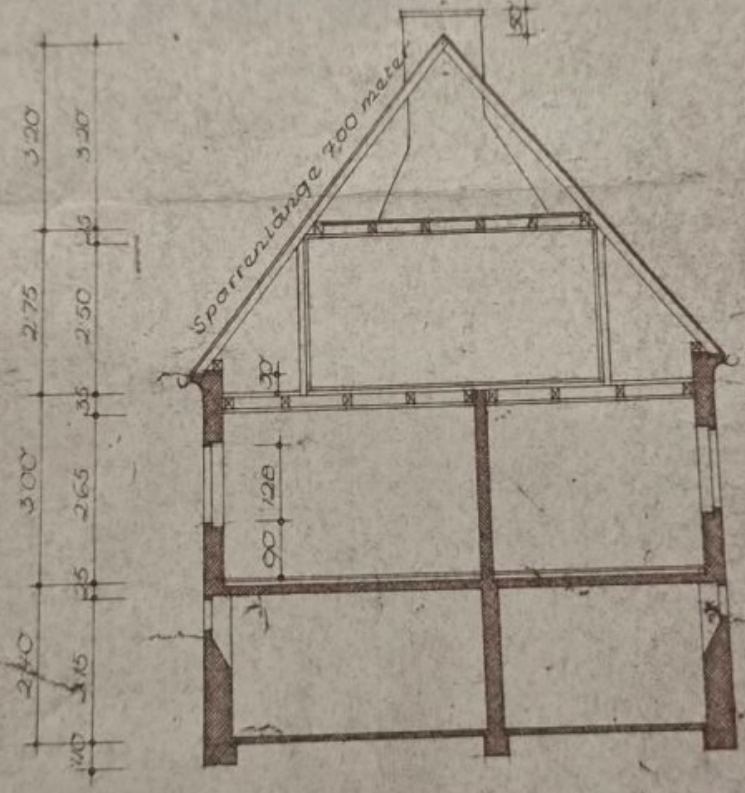




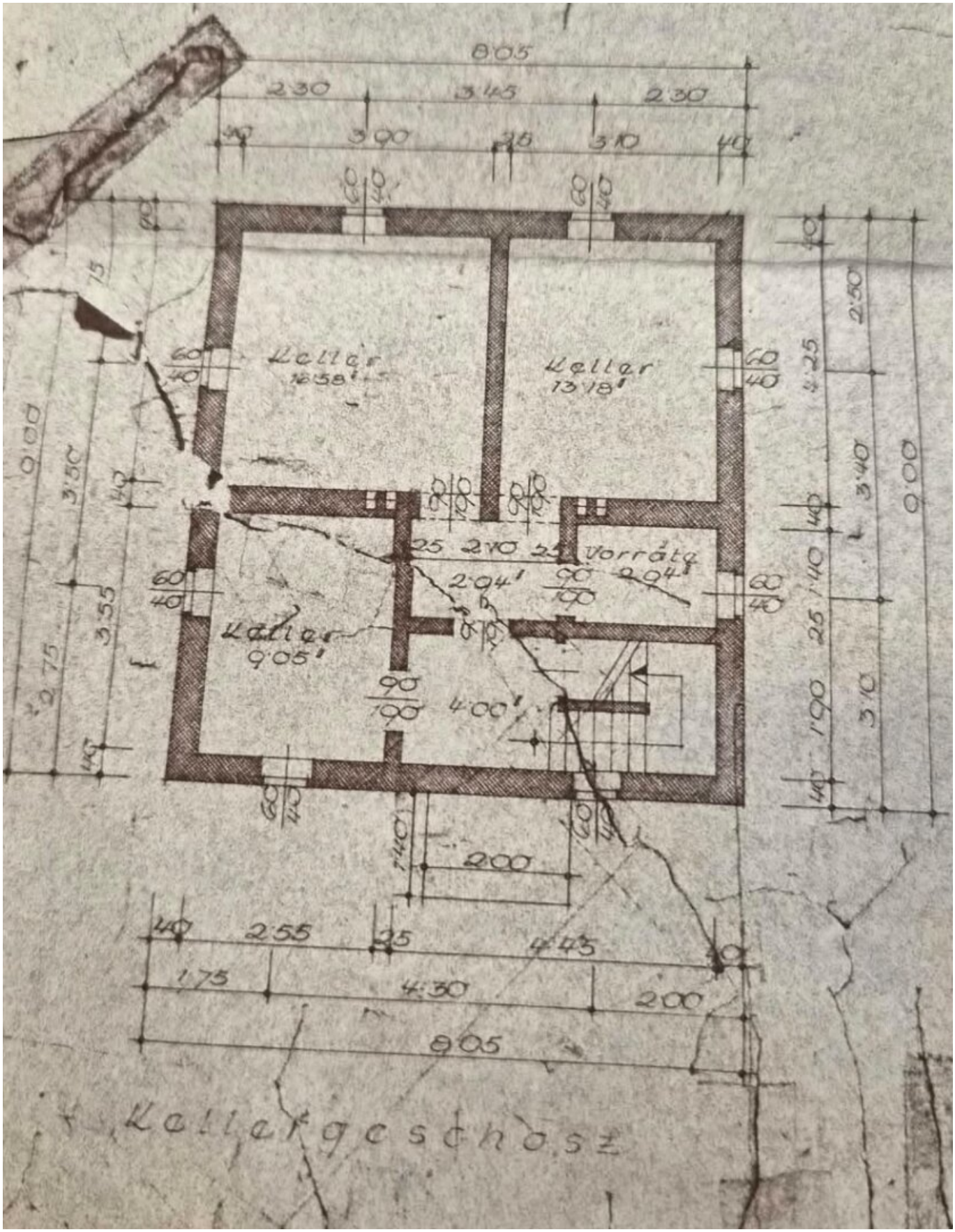

Giebel
Küche
14.44'
Kammer
9.04'
Bad
3.40'
3.53'
2.00'
8.05
Erdgeschoss



Längsseite

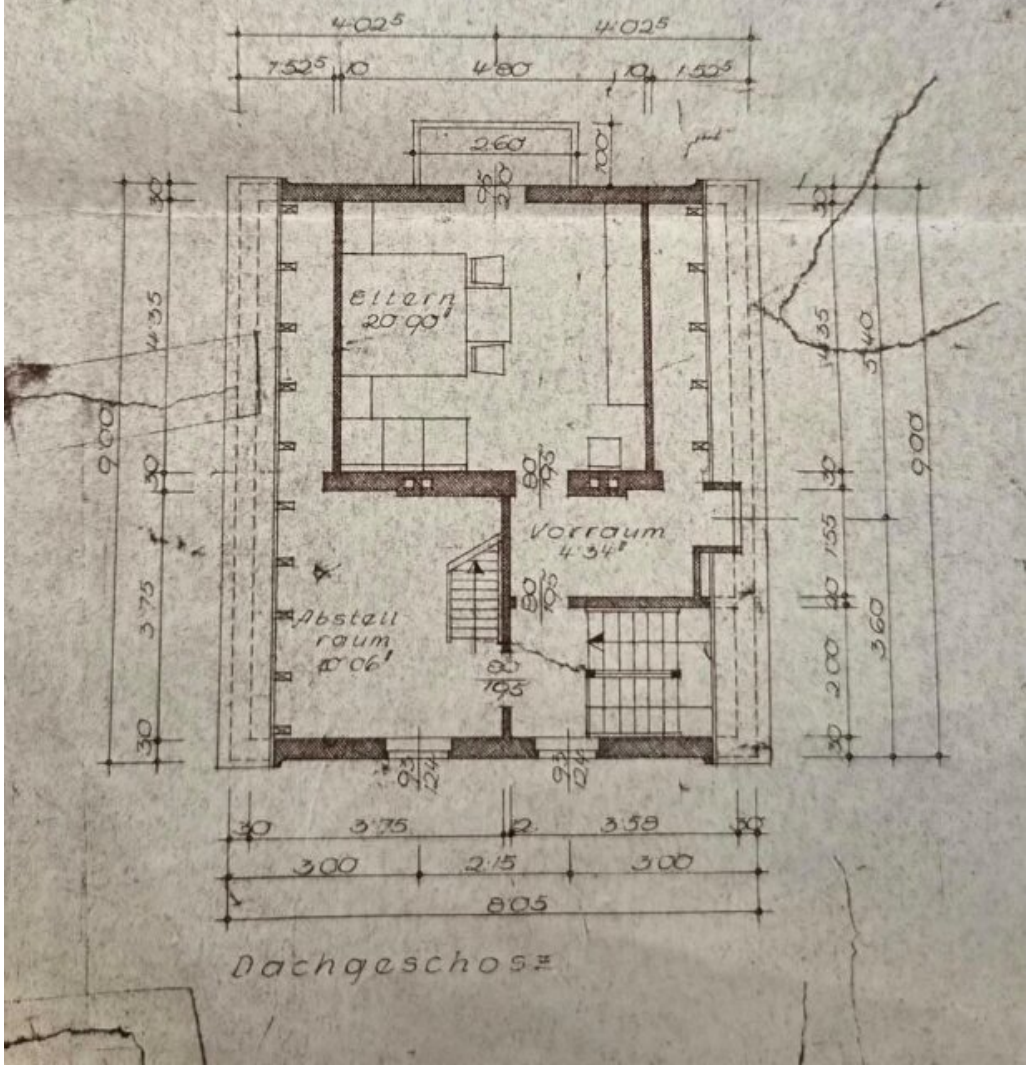


Querschnitt


8·05
2·30
3·45
2·30
3·90
3·10
Keller
12·58
Keller
13·18
Vorrätig
2·04
Keller
9·05
4·00
2·00
2·55
4·43
1·75
4·30
2·00
9·05
Kellergeschosz



Giebel



Dachgeschoß


373/4
879/2
373/13
178
.188
373/14
179
.189
371/6
1
372/6
372/27
372/7
20
372/8
3
381/12
371/25


186
373/4
879/2
Verk
pP
177
187
WA 0,2-1,4
373/13
178
188
179
189
373/14
1
12
880/2
372/6
372/27
20
372/7
WA 0,2-1,4
WA 0,2-1,4
372/8
372/9
Verk
3
381/12
371/25

Objektbeschreibung

? Wohnhaus mit enormem Baupotenzial – Bebauungsdichte bis 1,4 auf ca. 802 m² in Pölfing-Brunn

Zweigenerationenhaus mit Garage, Garten und Wohnungsgebrauchsrecht

Zum Verkauf steht ein **massiv gebautes Wohnhaus** auf einem **ebenen, rundum eingezäunten Grundstück mit ca. 802 m²**. Vom Garten aus genießt man einen **schönen Blick ins Grüne** über Felder und Wiesen bis zu den bewaldeten Hügeln der Weststeiermark.

? Das Highlight: Bebauungsdichte 0,2 – 1,4

Das Grundstück ist als **Allgemeines Wohngebiet** mit einer **Bebauungsdichte von 0,2 bis 1,4** gewidmet. Rechnerisch ist damit eine **Bruttogeschoßfläche von bis zu ca. 1.100 m²** möglich, ein **Vielfaches des heutigen Bestands**.

Das eröffnet viele Möglichkeiten:

- **Zubau oder Aufstockung** des Bestands
- **Errichtung eines zusätzlichen Wohnhauses**
- **Mehrparteienhaus oder Wohnanlage**, interessant für **Bauträger und Investoren**

Wichtig: Ob und in welchem Umfang diese Möglichkeiten umgesetzt werden können, **muss im Einzelfall von der zuständigen Baubehörde geprüft und bewilligt werden**. Dabei spielen etwa Bebauungsplan, Abstände, Ortsbild und Infrastruktur eine Rolle.

? Zustand

Das Haus wurde um 1960 errichtet und befindet sich in einem **mittelmäßigen, bewohnbaren Zustand**. 2004 wurden **Fenster, Dachhaut und Wärmedämmung** erneuert, alle Fenster haben **Außenrollläden**. Bei Innenausstattung, Bädern und Haustechnik ist **Modernisierungsbedarf** einzuplanen.

Erdgeschoß und Obergeschoß sind gleich aufgeteilt. Jede Etage hat 2 Zimmer, eine Küche, ein Bad und ein WC. Damit eignet sich das Haus künftig als **Einfamilienhaus** oder

als **Zweigenerationenhaus mit zwei getrennt nutzbaren Wohneinheiten**.

? Eckdaten

- **Grundstück:** ca. 802 m², eben
- **Bebauungsdichte: 0,2 – 1,4**
- **Widmung:** Allgemeines Wohngebiet
- **Wohnfläche:** ca. 100 m² (laut Plan)
- **Zimmer:** 4, dazu **2 Küchen** und **2 Bäder**
- **Keller:** ca. 47 m²
- **Baujahr:** ca. 1960, Teilsanierung 2004
- **Zustand:** mittelmäßig, mit Modernisierungsbedarf
- **Heizung:** Gas-Zentralheizung
- **Anschlüsse:** Kanal, öffentliches Wasser, Strom

? Raumaufteilung

Erdgeschoß (ca. 51 m²)

- Wohnraum ca. 17 m²
- Küche ca. 14,4 m²

- Zimmer ca. 9 m²
- Bad, WC und Vorraum
- Windfang/Wintergarten
- **Barrierearmer Zugang über eine Rampe**

Obergeschoß (ca. 51 m²)

- 2 Zimmer, Küche, Bad, WC und Vorraum
- **Balkon mit Blick ins Grüne**

Dachboden

- Belichtet, als Stauraum nutzbar

Keller (ca. 47 m²)

- 3 Kellerräume und ein Vorratsraum

? Außenanlagen

- **Nebengebäude mit Garage** (Sektionaltor), Abstellräumen und überdachtem Sitzplatz
- **Carport** direkt beim Haus

- **Große gepflasterte Zufahrt** mit Platz für mehrere Fahrzeuge

- **Garten** mit Obstbäumen, Hochbeeten, Glashaus und Gartenlaube

- **Rundum eingezäunt**, mit Einfahrtstor

Wohnungsgebrauchsrecht

Am **gesamten Wohnhaus** besteht ein **lebenslanges Wohnungsgebrauchsrecht** zugunsten einer Dame (**Jahrgang 1946**). Eine Eigennutzung ist daher erst nach Erlöschen dieses Rechts möglich.

Das Recht ist **im Kaufpreis berücksichtigt**. Die Liegenschaft eignet sich daher besonders für **Anleger und Käufer, die langfristig planen** und sich heute ein **Grundstück mit hohem Baupotenzial** zu einem entsprechend günstigeren Preis sichern möchten.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <3.750m

Kinder & Schulen
Schule <2.250m
Kindergarten <2.250m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <2.750m

Sonstige
Geldautomat <2.750m
Bank <2.750m
Post <500m
Polizei <3.250m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap