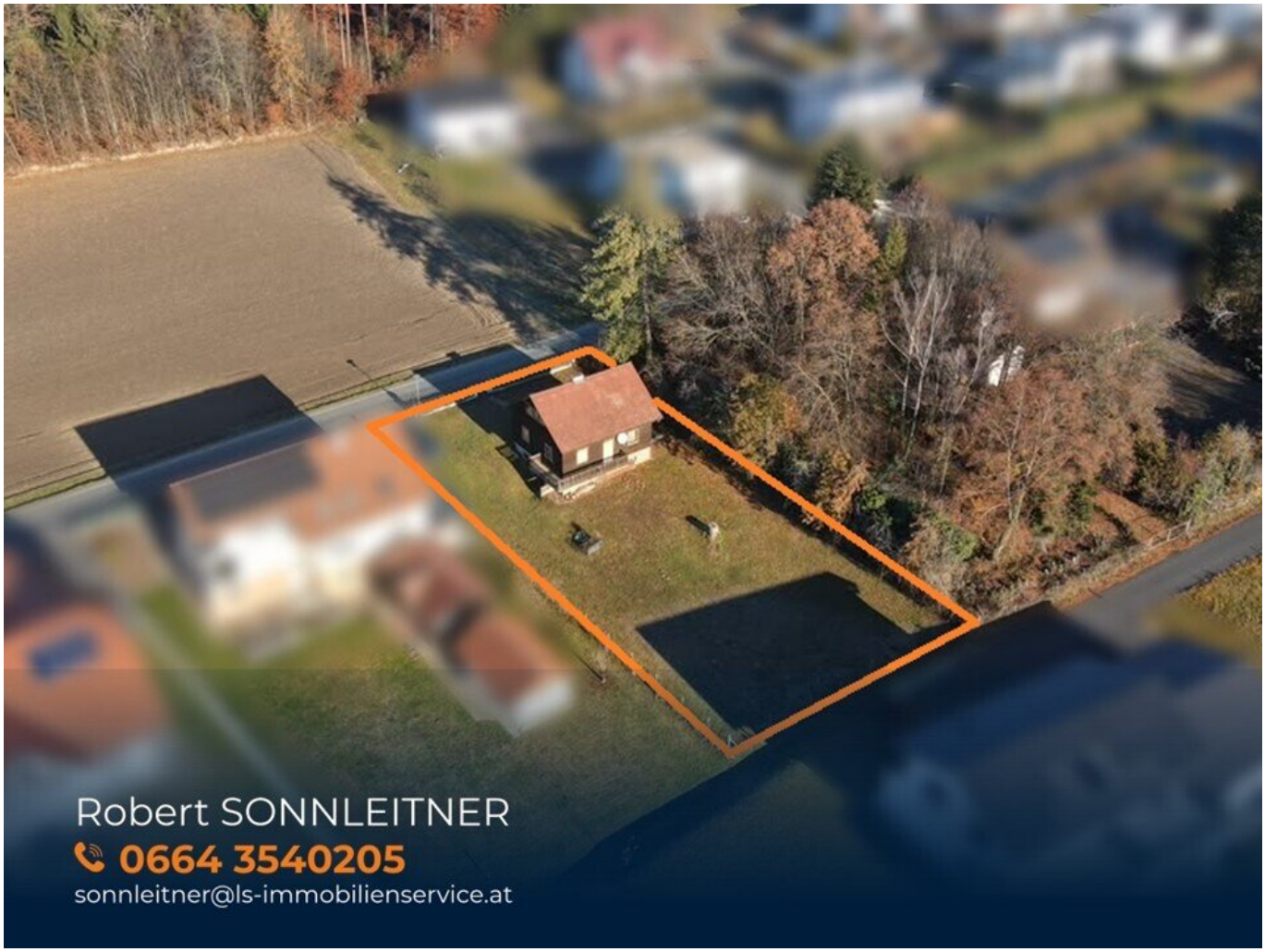
Sanierungsbedürftiges Holzhäuschen mit 55m² Wohnfläche und 998 m² Grundstück in einer ruhigen Siedlung in Winzendorf



Objektnummer: 2427/2142994720

Eine Immobilie von Lebenbauer & Sonnleitner Immobilienservice

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8225 Pöllau
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	55,37 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Kaufpreis:	169.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Robert Sonnleitner

Lebenbauer & Sonnleitner Immobilienservice
Ressavarstraße 44
8230 Hartberg

T +43 664 3540205

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














Sanlucar
Sanlucar
BIO
Sanlucar
Natur
BIO















Objektbeschreibung

In ruhiger, ländlicher Siedlungslage in Winzendorf bei Pöllau befindet sich dieses sanierungsbedürftige Haus auf einem knapp 1.000m² großen, ebenen und gut nutzbaren Grundstück.

Das im Jahr 1967 errichtete Häuschen verfügt über ein Erdgeschoss, ein nachträglich ausgebautes Dachgeschoss sowie einen Keller, der ebenfalls nachträglich erbaut wurde. Die Bauweise und Innenausstattung erinnern an ein klassisches Ferienhaus mit viel Holz und einfacher Ausstattung.

Wohnbereich und Raumaufteilung

Erdgeschoss:

•Vorraum/Garderobe

•Küche mit Essecke

•Wohnzimmer mit Balkonzugang

•Weiteres Zimmer, vom Wohnzimmer aus begehbar

•Badezimmer mit Waschmaschinenanschluss

•Separates WC

Dachgeschoss:

•Vorraum

•Zwei ausgebaute Räume mit Dachschrägen

•WC mit Dachschräge

Das Dachgeschoss wurde nachträglich ausgebaut, verfügt jedoch über **keine baubehördliche Bewilligung als Wohnraum**. Die Räumlichkeiten werden daher ausschließlich als Abstellflächen angeboten.

Kellergeschoss: (separater Zugang auch von außen)

•Heizraum + Öltankraum

•Lager- und Abstellflächen

Grundstück und Außenbereich

Das Grundstück ist eben, weitgehend rechteckig und bietet mit seiner Fläche ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten.

Das Grundstück weist die Widmung Bauland – Dorfgebiet mit einer Bebauungsdichte von 0,2 bis 0,6 auf. Bauliche Veränderungen, Erweiterungen oder Neubauten sind mit der zuständigen Baubehörde abzuklären.

Bauweise, Ausstattung und Zustand

Das Wohnhaus wurde in Massivbauweise errichtet und mit Holz verkleidet. Die Beheizung erfolgt mittels Ölzentralheizung über Radiatoren. Die Heizungsanlage sowie der Öltank befinden sich im Kellergeschoss.

Die Kunststofffenster mit Zweifachverglasung wurden laut vorliegendem Gutachten im Jahr 2008 erneuert. Laut Eigentümerangaben wurden auch die Stromleitungen erneuert. Ein Smart Meter sowie eine Blitzschutzanlage sind vorhanden.

Sonstiges

Das Haus befindet sich insgesamt in einem altersbedingt gutem, aber sanierungsbedürftigen Zustand.

Die vorhandenen Einbaumöbel verbleiben im Objekt.

Öffentliche Strom-, Wasser- und Kanalanschlüsse sind vorhanden. Zusätzlich befindet sich ein derzeit nicht in Betrieb befindlicher Brunnen auf dem Grundstück.

Eine Garage oder ein Carport sind **nicht** vorhanden.

Fazit

Die Liegenschaft bietet ein großzügiges, ebenes Baugrundstück in ruhiger Siedlungslage mit guter Verkehrsanbindung. Das bestehende Holzhaus ist teilweise sanierungsbedürftig, die Ausstattung veraltet und der Dachgeschossausbau baubehördlich nicht bewilligt.

Die Stiegen ins Dach- und Kellergeschoss sind sehr schmal und steil ausgeführt. Das Haus ist vollunterkellert, wobei ein Teil des Kellers erst nachträglich errichtet wurde. Er weist keine sichtbaren Feuchtigkeitsspuren auf. Eine Drainage in einfacher Ausführung ist vorhanden.

Weitere zu berücksichtigende Punkte sind das sanierungsbedürftige Balkongeländer, die verwitterte Holzschalung sowie die Dacheindeckung aus Asbestzement-Dachschindeln.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

Suchagent anlegen - https://lebenbauer-sonnleitner-immobilienservice.service.immo/registrieren/de

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <5.000m
Klinik <5.000m
Apotheke <5.500m
Krankenhaus <6.500m

Kinder & Schulen
Schule <2.500m
Kindergarten <2.500m

Nahversorgung
Supermarkt <5.000m
Bäckerei <5.500m
Einkaufszentrum <8.500m

Sonstige
Bank <5.500m
Geldautomat <5.500m
Post <5.500m
Polizei <5.000m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <9.500m
Bahnhof <8.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap