

**Wohnhaus & Nebengebäude auf rund 6.000 m<sup>2</sup> Bauland. -  
Wald und Freiland inkl. - Großes Potential.**



**Objektnummer: 565**

**Eine Immobilie von AKTIVIT - Future in Living - Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8344 Merkendorf
<b>Zustand:</b>	Sanierungsbeduerftig
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	120,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	320,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	320,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Garten:</b>	5.500,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	35,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	445.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Wilhelm Rossmair**

AKTIVIT & Future in Living - Immobilien GmbH  
Maiffredygasse 2  
8010 Graz

H +43 664 54 24 481

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur









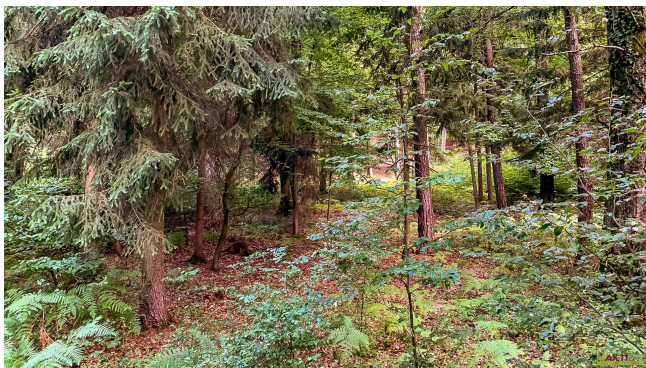












## Objektbeschreibung

Dieses umfassende Ensemble aus Wohnhaus, landwirtschaftlichen Nebengebäude und über 42.000 m<sup>2</sup> Grundbesitz bietet vielfältiges Potential.

Das Wohnhaus ist zum Teil noch bewohnbar, jedoch in sanierungsbedürftig Zustand.

Ein beachtlicher Anteil der Grundstücke von ca. 5.940 m<sup>2</sup> ist Bauland Dorfgebiet.

### ***Die Vorteile dieser Liegenschaft auf einen Blick:***

- Umfassendes Gebäude-Ensemble mit vielfältigem Potential.
- Nur 3 Minuten nach Bad Gleichenberg mit sämtlicher Infrastruktur.
- Bushaltestelle fußläufig bestens erreichbar.
- Insgesamt ca. 5.940 m<sup>2</sup> Bauland-Dorfgebiet, Dichte bis zu 0,6.  
(Entspricht bis zu ca. 2.700 m<sup>2</sup> Nettonutzfläche.)
- Rund 120 m<sup>2</sup> bestehende Wohnflächen + ca. 200 m<sup>2</sup> Nutzfläche der Nebengebäude.
- Rund 36.800 m<sup>2</sup> Land- und Forstwirtschaftliche Flächen.

### **DIE GEBÄUDE.**

Das Gebäude-Ensemble verteilt sich auf die folgenden Baukörper:

- Zweigeschossiges Wohnhaus mit ca. 120 m<sup>2</sup> Nutzfläche im Erdgeschoß.

Zusätzlich ca. 90 m<sup>2</sup> Rohdachboden und ca. 35 m<sup>2</sup> Erdkeller.

- Nebengebäude mit zwei Zubauten und in Summe rund 200 m<sup>2</sup> Nutzfläche.

So ergeben sich insgesamt ca. 320 m<sup>2</sup> Nutzfläche zuzüglich Rohdachboden und Keller.

Das Wohnhaus verfügt über 3 Schlafzimmer, eine Wohnküche, ein Bad mit WC, zwei Vorräume und einen Abstellraum (Speis).

Der Keller des Wohnhauses ist in zwei Räume unterteilt.

## **ZUSTAND UND AUSSTATTUNG.**

Das Wohnhaus ist bewohnbar aber in sanierungsbedürftigem Zustand.

Die Wohnräume bieten viel Potential in Form von optischen Modernisierungen und Renovierungen.

Die landwirtschaftlichen Nebengebäude sind ebenfalls zu sanieren oder abzurechen.

Der Verkauf erfolgt inklusive der bestehenden Einrichtung und Ausstattung.

Die Übernahme der Liegenschaft ist ab sofort möglich.

Die Beheizung im Wohnhaus erfolgt mittels Zentral-Warmwasser-Heizung mit festen Brennstoffen (Holz).

KFZ-Stellplätze im Freien stehen auf Eigengrund zur Verfügung, beim Nebengebäude ist ein Garagenbereich inkludiert.

## **DIE LIEGENSCHAFT UND GRUNDSTÜCKE.**

Die Liegenschaft besteht aus Grundstücken mit einem Flächenausmaß von insgesamt rund 42.700 m<sup>2</sup> laut Grundbuch.

Davon ist ein Anteil von rund 5.940 m<sup>2</sup> ein Grundstücks-Ensemble rund um die bestehenden Gebäude.

Diese Fläche ist zur Gänze als "Bauland Dorfgebiet" (DO) mit einer Bebauungsdichte von bis zu 0,6 gewidmet.

Durch die vorliegende Widmung eignet sich die Liegenschaft für diverse Vorhaben und bietet vielfältiges Potential.

Anhand der Bebauungsdichte wäre so die Errichtung von bis zu rund 3.560 Brutto-Geschossfläche zulässig.

Dies entspricht ca. 2.670 m<sup>2</sup> Nettonutzfläche.

Die weiteren Grundstücke mit insgesamt rund 36.800 m<sup>2</sup> Land- und Forstwirtschaftlicher Flächen sind in der Umgebung gelegen.

Hierbei handelt es sich um rund 15.300 m<sup>2</sup> Freiland (Äcker) welche je ca. 500 m entfernt liegen.

Weiters rund 21.500 m<sup>2</sup> Wald, welcher sich rund 1,7 Km entfernt befindet.

Die land- und forstwirtschaftlichen Flächen befinden sich im "Heilquellenschutzgebiet".

Die Äcker sind zudem "Meliorationsgebiet" und teilweise im Bereich des Hochwassergebiets.

Die Zufahrt ist zur Liegenschaft mit dem Wohnhaus ist über eine öffentliche Straße gegeben.

Die Äcker sind ebenfalls mit öffentlichen Verkehrswegen erschlossen.

Die Liegenschaft gesamt ist Stammsitzliegenschaft mit 1/14 Anteilsrecht an einem Gemeinschaftsbesitz mit weiteren rund 40.500 m<sup>2</sup> Wald.

Zur Beantwortung weiterer Fragen sowie für Besichtigungstermine stehe ich Ihnen gerne täglich - auch am Wochenende - von 08:00 bis 22:00 Uhr zur Verfügung.

Ich freue mich über Ihre Kontaktaufnahme,

Wilhelm Rossmair

+43 664 54 24 481

w.rossmair@aktivit.org

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.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <2.000m

Klinik <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <2.500m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <7.500m

### **Sonstige**

Bank <1.500m

Geldautomat <1.500m

Post <2.000m

Polizei <3.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap