

**Neuer Preis! - Anwesen mit großem Potential in  
Loipersdorf. - Nur 5 Min. zur Therme! - Über 9.000 m<sup>2</sup>  
Eigengrund.**



**Objektnummer: 828**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Land und Forstwirtschaft
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8282 Loipersdorf bei Fürstenfeld
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustand:</b>	Teil_vollsanziert
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	130,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	130,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	130,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Garten:</b>	8.500,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	28,30 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	375.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	30,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Wilhelm Rossmair**

AKTIVIT & Future in Living - Immobilien GmbH  
Maiffredygasse 2



































Wohn Nutz-  
fläche in  
Quadratmeter

20.7  
6.7  
11.5  
10.5  
18.6  
6.0  
2.2  
1.3  
12.3  
21.7

118.2

Bebaute  
Fläche  
in Qm

405.5

Die Ferien-  
wohnung  
besteht aus  
den Räumen

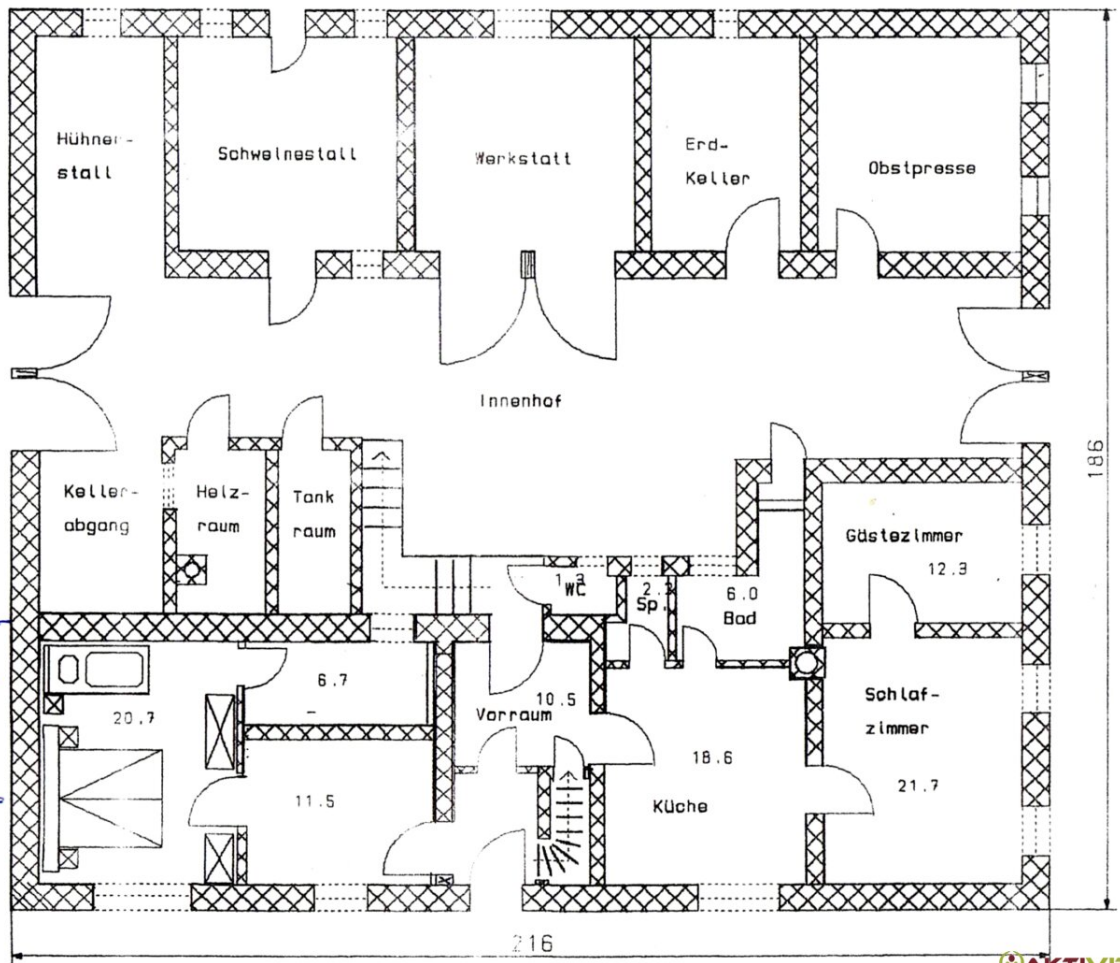
20.7  
6.7  
11.5

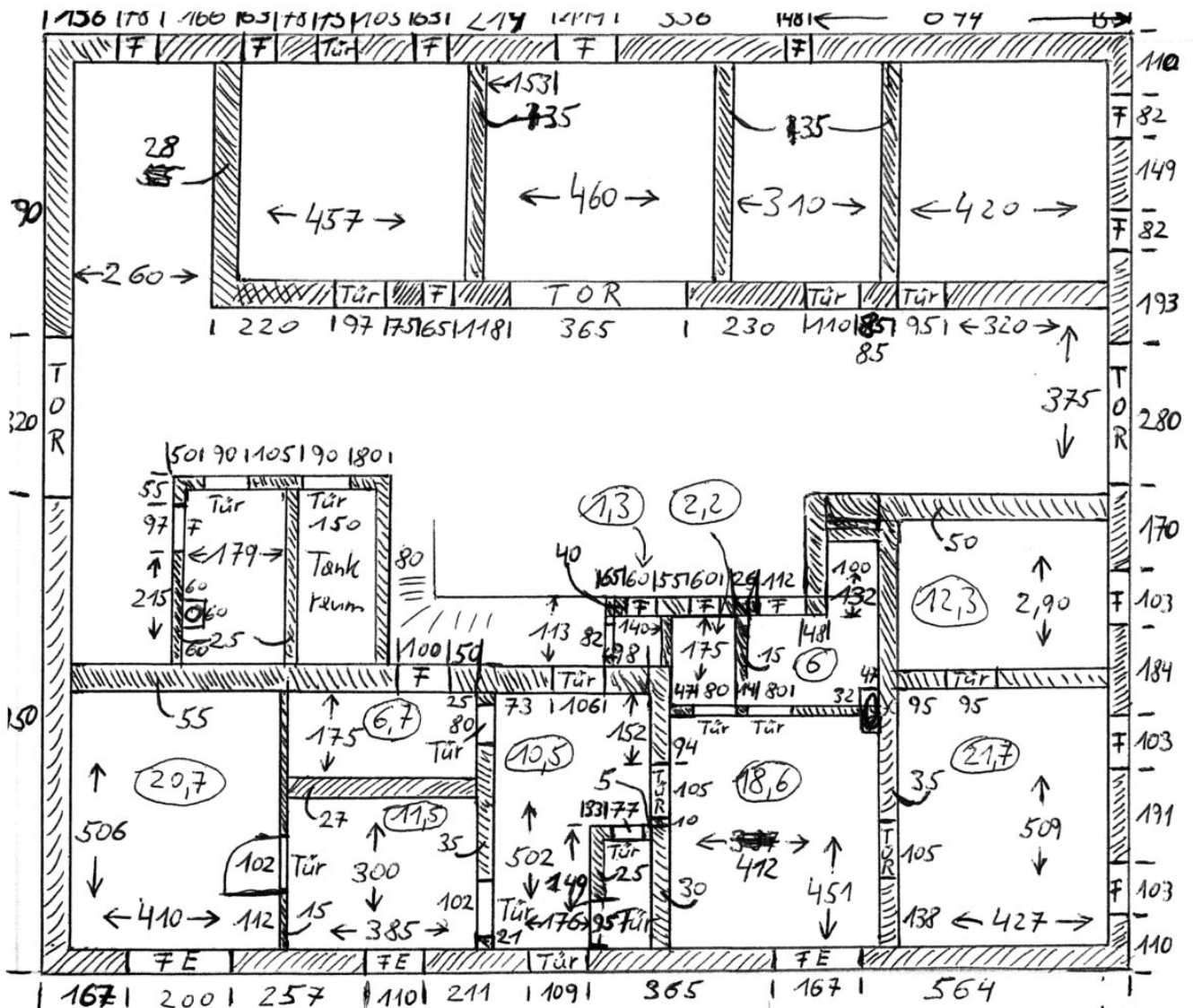
Zusatz

= 38.9 Qm

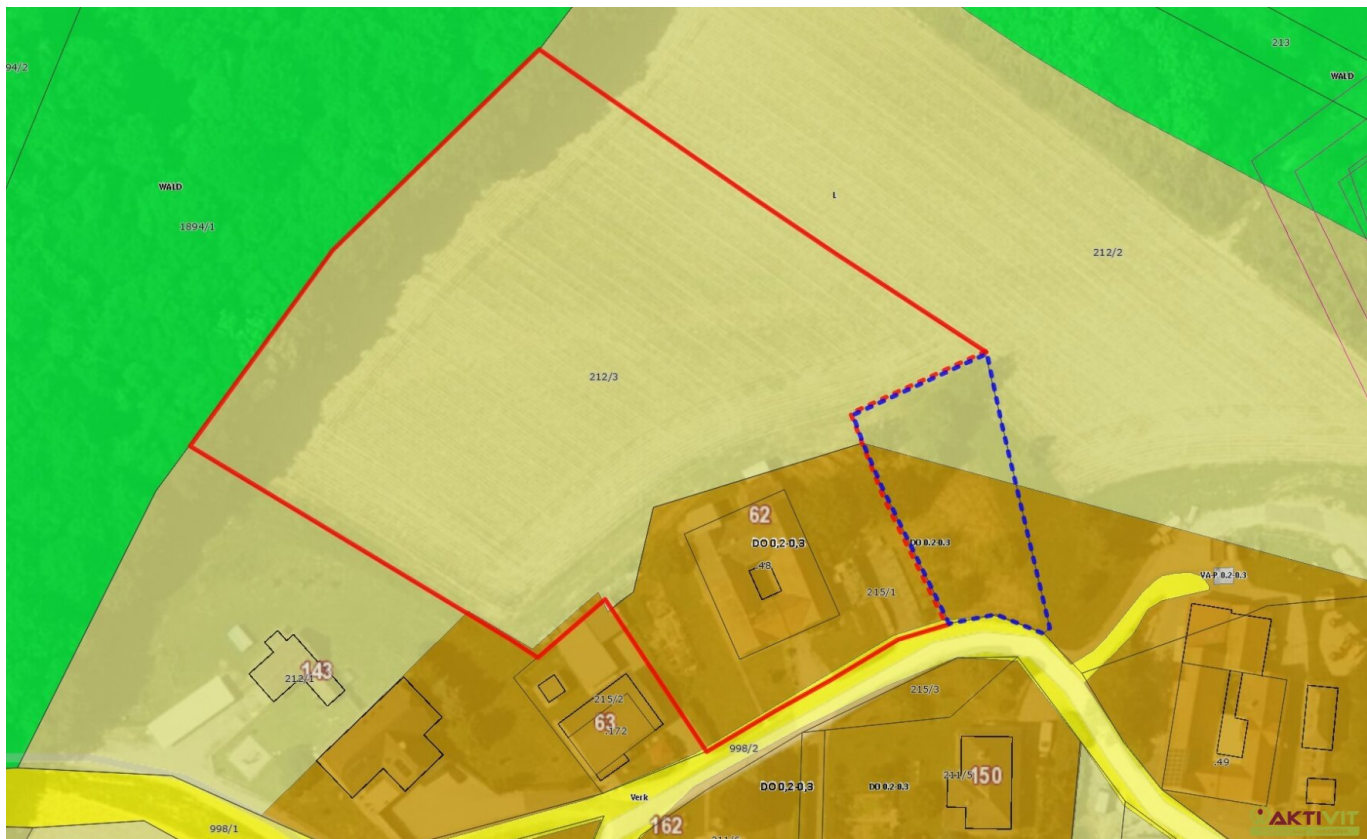
Kellergröße  
= 15,5 Qm

+ Zusatz  
ca. 12 m<sup>2</sup>





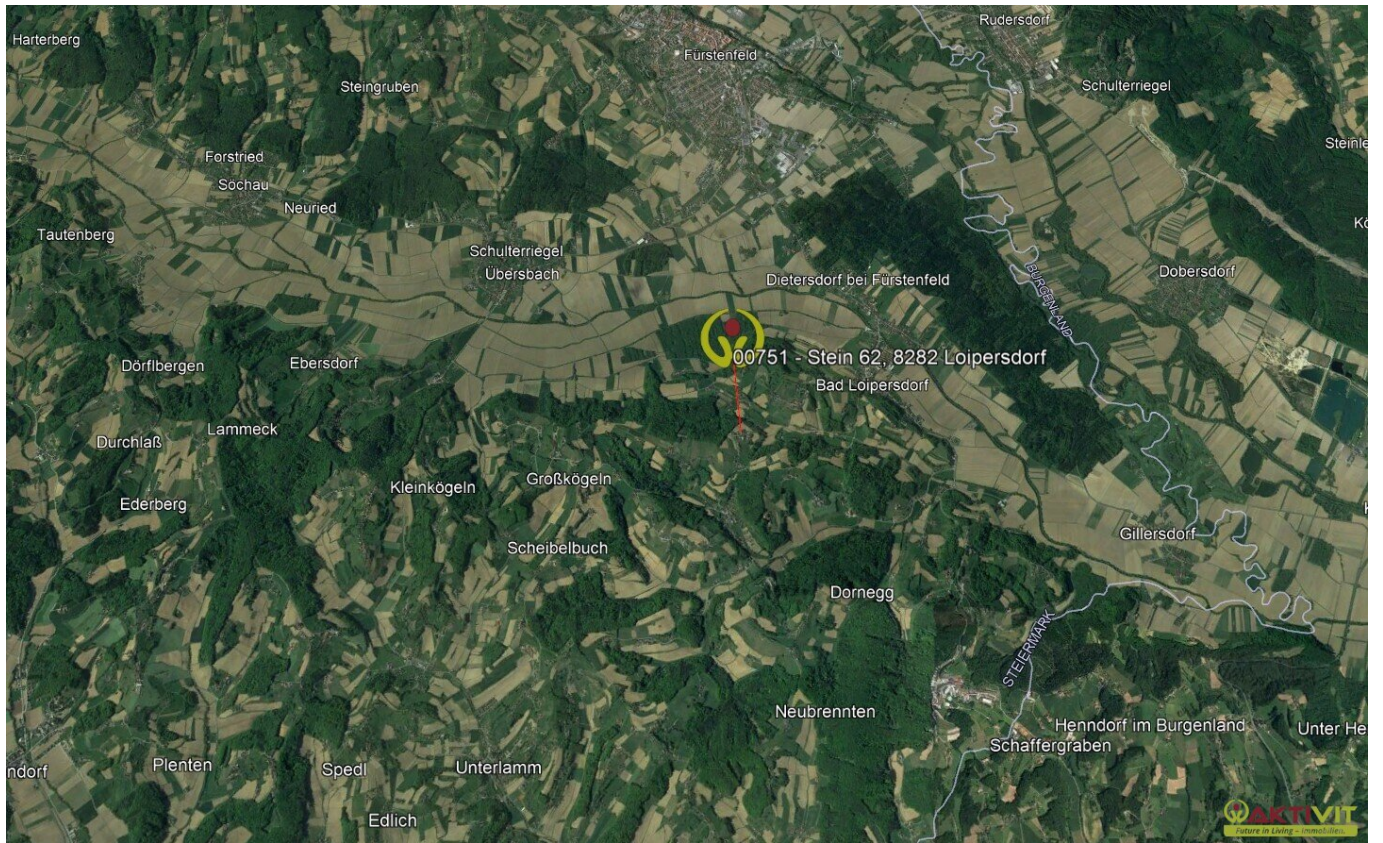


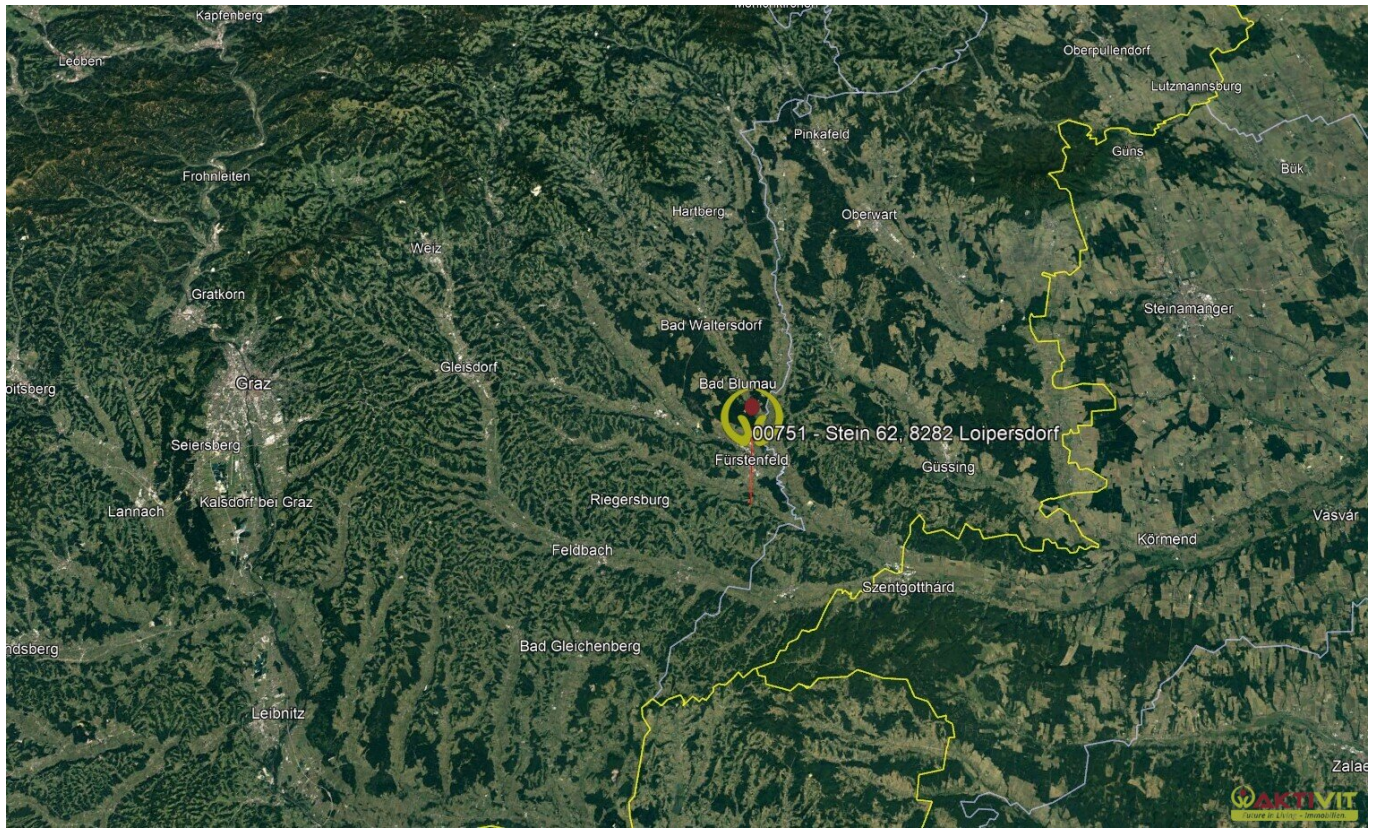




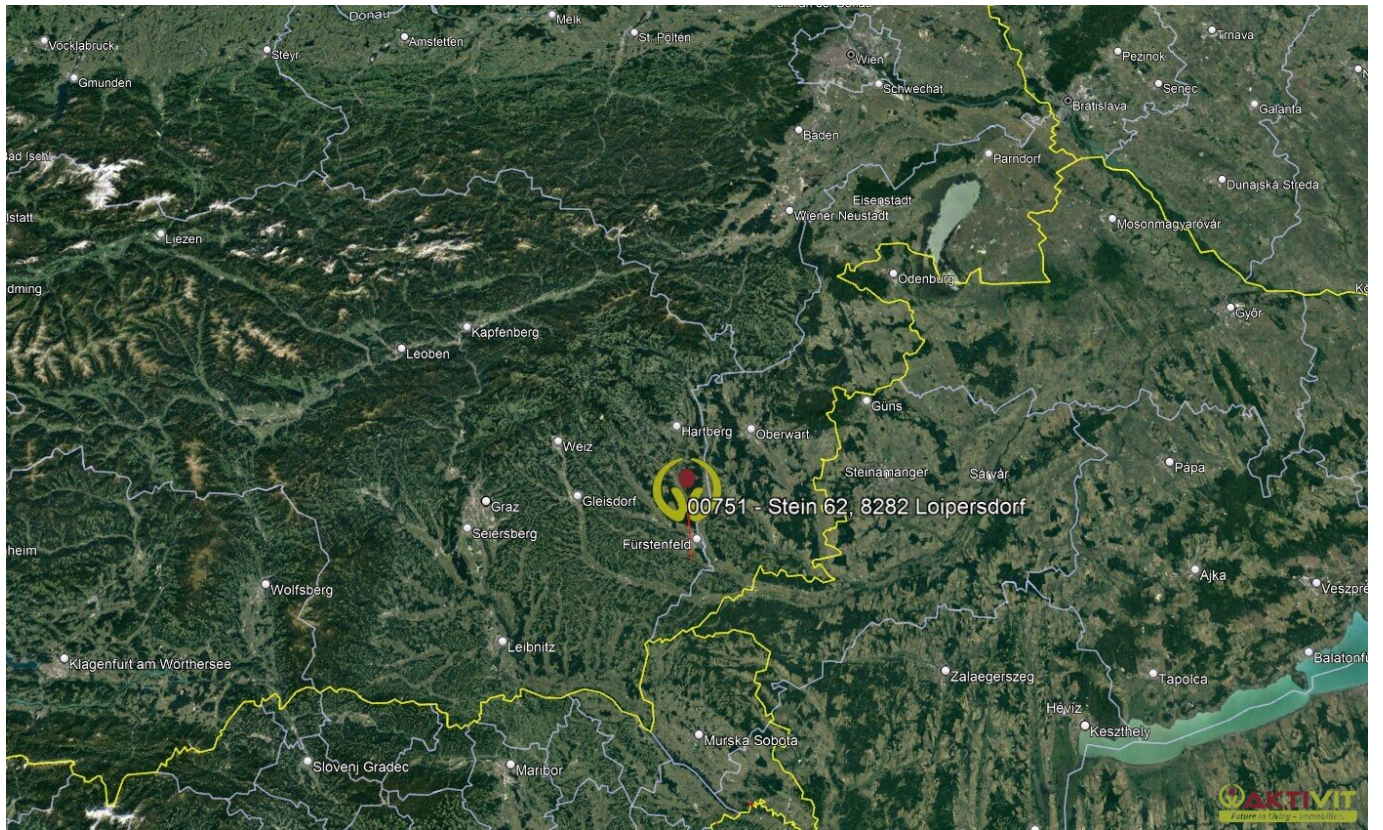
00751 - Stein 62, 8282 Loipersdorf











## Objektbeschreibung

Auf einer Anhöhe bei Bad Loipersdorf, zwischen der bekannten Therme und der Stadt Fürstenfeld gelegen, befindet sich diese Liegenschaft mit großem Potential und über 9.000 m<sup>2</sup> Grundfläche.

Der Bestand verfügt über zwei Wohneinheiten, eine davon ist bereits saniert. Zudem gibt es Neben- und Lagerräume sowie umfassende Rohdachboden-Flächen.

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

- Herrliche Lage zwischen der Therme Loipersdorf und Fürstenfeld.
- Regionale Infrastruktur und Bildungseinrichtungen gut erreichbar.
- Rund 130 m<sup>2</sup> bestehende Wohnflächen.
- Weitere Nebenfläche, Lagerräume und Rohdachboden.
- Umfassendes Potential zur eigenen Gestaltung.
- Rund 9.200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche.
- Über 3.000 m<sup>2</sup> Bauland-Anteil.

### **DAS HAUS.**

Der Bestand verfügt über zwei Etagen (Erdgeschoss & Dachgeschoss) und bietet etwa 130 m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Die Bestandsräume verfügen über zwei Badezimmer (eines davon mit WC) sowie ein weiteres getrenntes WC. Zudem gibt es zwei Wohnküchen, eine davon mit bestehender Küchenzeile in gepflegtem Zustand.

Zusätzlich gibt es diverse Nebenflächen und Lagerbereiche mit landwirtschaftlichem Hintergrund. Die Rohdachböden unter dem Satteldach mit hohem First bieten vielfältiges Potential zur Nutzung und zum Ausbau.

Weiters gibt es zwei KFZ-Garagen mit Tor auf Eigengrund.

## **ZUSTAND UND AUSSTATTUNG.**

Das Haus wurde um ca. 1900 in Ziegel-Massivbauweise errichtet.

Eine der beiden Wohneinheiten ist renoviert und in gepflegtem Zustand, die zweite Einheit bietet noch Sanierungspotential.

Die Böden sind mit Parkett, Holz und Fliesen ausgestattet. Die Beheizung erfolgt mittels Öl-Zentralheizung mit einem Tankvolumen von 4.000 Litern sowie Holzöfen.

Der Verkauf erfolgt inklusive der Ausstattung der Küche und der Badezimmer.

## **DIE LIEGENSCHAFT.**

Die Liegenschaft umfasst mehrere Grundstücke mit zusammen ca. 9.200 m<sup>2</sup> Grundfläche. Neben der bebauten und asphaltierten Flächen verbleibt ein Garten- und Grünflächen-Anteil von ca. 8.500 m<sup>2</sup>.

Ein Anteil von ca. 3.070 m<sup>2</sup> der Liegenschaft hat die Widmung Bauland "DO (Dorfgebiet)". Dies mit einer Bebauungsdichte von 0,2 bis 0,3.

So ist noch erhebliches Zubau-Potential gegeben, mit einer maximal zulässigen Bruttogeschoßfläche von rund 910 m<sup>2</sup>. Die bestehenden Gebäude umfassen ca. 420 m<sup>2</sup> Bruttogeschoßfläche.

Die Liegenschaft ist voll erschlossen. Die Zufahrt erfolgt direkt von einer öffentlichen Straße. Zudem gibt es nahe der Grundstücksgrenze bereits Glasfaser-Verkabelung.

Die aktuellen Gemeindeabgabe betragen rund € 30,- pro Monat.

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 <2.000m  
Apotheke <4.500m  
Krankenhaus <4.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <2.000m  
Kindergarten <2.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m  
Bäckerei <5.000m  
Einkaufszentrum <6.000m

#### **Sonstige**

Bank <3.500m  
Geldautomat <4.000m  
Post <5.500m  
Polizei <7.500m

#### **Verkehr**

Bus <1.000m  
Bahnhof <3.500m  
Autobahnanschluss <5.500m  
Flughafen <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap