

## Schöne Liegenschaft mit vielen Nutzungsmöglichkeiten im Ortskern von Weinburg



1

**Objektnummer: 1605\_4967**  
**Eine Immobilie von RE/MAX Leibnitz**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Mehrfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8481 Weinburg am Saßbach
<b>Baujahr:</b>	ca. 1917
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	455,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	13
<b>Bäder:</b>	5
<b>WC:</b>	6
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	5
<b>Heizwärmebedarf:</b>	172,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	2,28
<b>Kaufpreis:</b>	449.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



**Thomas Hieber**

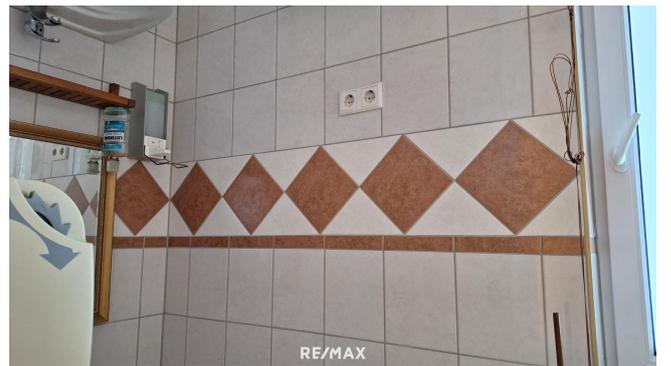
RE/MAX Leibnitz  
Marburger Straße 42  
8430 Leibnitz















## Objektbeschreibung

Das charmante Mehrparteienhaus befindet sich in der idyllischen Gemeinde Weinburg am Saßbach, umgeben von malerischer Natur und weitläufigen Weinbergen. Die ruhige, aber dennoch gut angebundene Lage bietet sowohl ländlichen Flair als auch eine gute Erreichbarkeit von alltäglichen Einrichtungen. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeiteinrichtungen machen diese Lage besonders attraktiv. "Für Bauträger sehr interessant" da die Bebauungsdichte (0,2-0,8) beträgt und Projekte die den Ortskern beleben von der Gemeinde je nach Projekt gerne unterstützt und teils sehr hoch gefördert werden. (Details sind mit der Gemeinde vor Ort zu besprechen.) Liegenschaft im Ortskern von Weinburg bestehend aus einem großen Hauptgebäude mit ca. 455m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche, einem Wirtschaftsgebäude incl. Carport. Gesamtgrundfläche: ca. 3.300m<sup>2</sup>. Durch die hohe Bebauungsdichte interessant auch für Bauträger! Es bieten sich unterschiedliche Möglichkeiten der Nutzung an: Bis zu drei Familien haben in diesem Gebäude Platz. Zusätzlich könnte das Objekt teilweise auch zu geschäftlichen Zwecken genutzt werden. Vermietung mit akzeptabler Rendite erwartbar (sehr gutes Preis-Leistungsverhältnis). Das Grundstück auf der von der Strasse abgewandten Seite eignet sich durch seine hohe Bebauungsdichte (0,2 - 0,8) auch als Bauträgergrundstück. Mit überschaubarem Aufwand könnten - unter Einbeziehung der Garage - zusätzlich ca. 100m<sup>2</sup> Nutzfläche gewonnen werden und dadurch bis zu 5 Wohneinheiten geschaffen werden. Raumaufteilung: (13 Zimmer, 5 Badezimmer) Gesamtwohnfläche EG/OG/DG: ca. 455m<sup>2</sup> Baujahr: Das Hauptgebäude wurde im Jahr 1917 errichtet Dachausbau und Anbauten erfolgten später Kellergeschoss: Massivbauweise Erdgeschoss: Massivbauweise Obergeschoss: Vollholzkonstruktion 8010/542 Liegenschaft mit vielen Nutzungsmöglichkeiten im Ortskern von Weinburg Eckdaten Objektart: Kaufobjekt Ort: 8481 Weinburg am Saßbach Grundfläche: ca. 3.300,00 m<sup>2</sup> Wohnfläche: ca. 455,00 m<sup>2</sup> Dachgeschoss: Leichtbauweise (aktuell gibt es für das Dachgeschoss noch keine Benützungsbewilligung) Terrasse: ca. 20m<sup>2</sup> und ca. 100m<sup>2</sup>- Ausrichtung nach Süden Balkon: ca. 100m<sup>2</sup> - Ausrichtung nach Süden Zustand/Objekt - Aussen: Gut Zustand/Objekt - Innen: Gut Zuletzt geleistete Instandhaltungsarbeiten: Jahr 2000: Erneuerung des Daches sowie das Nebengebäude errichtet. Jahr 2009: Einbau der Pellets-Zentralheizung Es wurden laufend Instandhaltungsarbeiten durchgeführt - zuletzt: Heizung, Fenster, Dach, Dachstuhl, Stromkasten Grundfläche: ca. 3.300m<sup>2</sup> Anschlüsse: Wasser, Kanal, Strom Ausstattung: Fenster: Kunststoff (sehr guter Zustand) Böden: Laminat, Parkett, Fliesen (guter Zustand) Keller: Teilunterkellert (ca. 43m<sup>2</sup>) Garage: Ja Carport-Abstellplatz: Doppelcarport KFZ-A-Pl.: Ja (10 Abstellplätze) Heizung: Pellets-Zentralheizung, Kachelofen Möbliert: Teilmöbliert Internet: Ja Telefon: Ja TV: Ja Benützungsbewilligung: Ja Bezug: Sofort (Nach Vereinbarung zw. den Vertragsparteien) Heizwärmebedarf (HWB): 172,2 Gesamtenergieeffizienz (fGEE): 2,28 Betriebskosten: € 68,00 Heizkosten: € 298,00 Infrastruktur: Schule: 3 Gehminuten Kindergarten: 3 Gehminuten Zögern sie nicht und kontaktieren sie mich heute noch für eine persönliche Besichtigung. Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf 172.2 kWh/(m<sup>2</sup>a)

f:

Faktor Gesamte 2.28

nergieeffizienz:

Alle Immobilien sowie Objektvideos und 360°-Bilder finden Sie auf [www.remax.at](http://www.remax.at)