

## **Wald-Blick: Idyllische Ruhelage mit kleinem 70m<sup>2</sup> Renovierungs-Haus auf großem Baugrundstück**



Die provisionsfrei zum Verkauf angebotene Liegenschaft ist in 8302 Edelsgrub, Edelsgrub 159, in idyllischer Ruhelage direkt am Waldrand gelegen und hat eine Grundstücksfläche von 3958m<sup>2</sup> laut Grundbuch.

Die Liegenschaft ist mit einem kleinen unterkellerten Einfamilienhaus, für welches im Jahr 1976 um Baubewilligung angesucht wurde, bebaut. Ferner befindet sich ein teilunterkellertes Garagengebäude mit Abstellmöglichkeiten für einen PKW und einen Rasentraktor samt Gartengerätschaften auf diesem Grundstück.

Das Grundstück ist laut aktuellem Flächenwidmungsplan in WA 0,2-0,4 gewidmet, das bedeutet allgemeines Wohnbaugebiet, mit einer Bebauungsdichte, das ist der Quotient aus Bruttogeschoßfläche und Bauplatzfläche, von 0,2 -0,4.

Das Einfamilienhaus ist in renovierungsbedürftigem Zustand, ausgenommen die elektrische Anlage, welche vor zwei Jahren komplett erneuert wurde.

Das Haus besteht aus einer Diele mit 12,8m<sup>2</sup> einem Wohnraum mit 22,4m<sup>2</sup> einem Stüberl mit 7,4m<sup>2</sup> einem Schlafzimmer mit 14m<sup>2</sup> einer Küche mit 8,8m<sup>2</sup>, einem Badezimmer mit 3m<sup>2</sup>, einem WC mit 2m<sup>2</sup> und einer Terrasse. Die Wohnfläche beträgt somit: 70,4m<sup>2</sup>. Das Haus ist voll unterkellert.

Das Dach ist als Satteldach ausgeführt und mit Welleternitplatten belegt. In den Wohnräumen ist teilweise Parkettboden verlegt, Bad und WC sind gefliest, die Küche ist mit einer Einbauküche in Holzoptik ausgestattet und mit Herd und Abwasch sowie Geschirrspüler ausgestattet. Eine schmale Kellertreppe führt vom Vorraum aus in den Keller. Durch eine ausklappbare Leiter kann der Dachboden erreicht werden.

Das Garagengebäude steht an der Zufahrt und ist deutlich renovierungsbedürftig.

Das Grundstück ist teilweise eingezäunt und zum angrenzenden Wald hin offen. Zur Zufahrtsstraße besteht ein zweiflügeliges Metallrahmentor mit Holzbelattung.

Die Liegenschaft wird zu einem Kaufpreis von € 219.000,- angeboten.

Die Nebenspesen wie Grundbucheintragung (1,1% vom Kaufpreis) und Grunderwerbsteuer (3,5% vom Kaufpreis) sowie die Kosten für die Vertragserrichtung und allfällig die Finanzierung kommen zum Kaufpreis einer Immobilie immer hinzu.

Der Verkauf dieser Liegenschaft erfolgt aufgrund eines Verwandtschaftsverhältnisses zur Verkäuferseite provisionsfrei.

Energieausweis: 194,6 kWh/m<sup>2</sup>a

Besichtigungen können gerne nach Terminvereinbarung erfolgen:

Mailanfragen bitte unter [zellner@zellnerimmo.at](mailto:zellner@zellnerimmo.at) oder telefonische Anfragen unter 0664 183 11 00