



#0005003496

## Wochenendhaus in Eggersdorf oder doch mehr!?- Ein Bungalow mit vielen Perspektiven, 20 Minuten vom LKH GRAZ!!!

8063 Eggersdorf bei Graz



Kaufpreis:	229.000,00 €
Wohnfläche:	38,67 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2

### IHR BETREUER



Michael Pontasch-Hörzer  
Immobilienfachberatung  
Raiffeisen Immobilien Steiermark  
michael.pontasch-hoerzer@rlbstmk.at  
+43 664 534 54 95  
+43 316 8036 - 2599





## BESCHREIBUNG

### RUHE UND IDYLLE GESUCHT?!

In schöner, leicht erhöhter Wohnlage überzeugt dieses gemütliche Wochenendhaus durch ein pragmatisches Platzangebot mit hoher Dichtereserve für einen Zu/Ausbau. Gewisser Sanierungsbedarf ist vorhanden!

#### Die Lage:

Die Gemeinde Eggersdorf mit ihrem hohen Grünanteil zeichnet sich gerade bei der Situierung des Grundstückes am Urschaweg durch den Nahbereich zum Ortszentrum /Gasthof Niederleitner im Besonderen aus.

Interessant erscheint diese Wohnlage für Familien mit besonderem Ruhe- und Erholungsbedürfnis. In überschaubaren Distanzen sind alle wichtigen Einrichtungen der Nahversorgung zu finden, wobei Gleiches auch für Kindergärten, Schulen, Ärzte und Gastronomie gilt. Ebenfalls steht auch ein gutes Angebot an öffentlichen Verkehrsmitteln (Busverbindung in die Grazer Innenstadt) zur Verfügung.

Das Grundstück selbst besticht durch die perfekte Süd-West Ausrichtung und garantiert ganztägige Besonnung. Perfekt stellt sich auch die Gestaltung und Nutzung des großzügigen und terrassiert gut angelegten Grundstückes dar.

So wurde die Bepflanzung des Gartens mit verschiedenen Bäumen, Sträuchern, Stauden und Blumen so gewählt, dass diese einerseits wenig Arbeit bereiten und trotzdem harmonische Orte je nach Tageszeit mit Licht und Schatten dem Nutzer der Liegenschaft gewährleisten können.

#### Das Haus:

So vermittelt schon der Ersteindruck beim Betreten des Vorgartens und der Einfahrt in die im Keller integrierte Garage das Gefühl des vertrauten Heimkommens. Der Baustil entspricht einer heimeligen, aber zweckmäßigen Architektur.

Im Jahr 1966 erbaut, wurden schon damals Aspekte höchster Alltagstauglichkeit und großzügiger Grundrissgestaltung auf kleinem Raum umgesetzt.

Dem Wohnbereich angeschlossen befindet sich eine knapp 10 m<sup>2</sup> große Terrassenfläche, welche eine großartige Aussicht auf die Grünflächen des Gartens und die Marktgemeinde Eggersdorf



### Maklerservice & Bewertung

bietet. Großzügig leicht terrassiert angelegt, steht zukünftigen Gartenfreuden nichts im Wege, wobei die Situierung im höher und vor allem ruhig gelegenen Teil der Urschastrasse zusätzlichen Sommer- und Freizeitgenuss mit viel Privatsphäre garantiert.

Der Baukörper besteht aus einem Keller-; Erd- und einem allenfalls noch ausbaubaren Dachgeschoß mit Satteldach, Näheres entnehmen Sie bitte den beigelegten Grundrissen!

Im Erdgeschoß erwartet Sie ein großzügiger Wohn/Essbereich mit insgesamt rund 20 Quadratmetern Nutzfläche und halboffener Küche; eine Diele, ein kleines Badezimmer mit Dusche und integriertem WC.

Im Kellergeschoß finden Sie diverse Räumlichkeiten mit einer Sauna und einer Werkstatt sowie die Haustechnik, eine im Keller integrierte Garage komplettiert das Raumprogramm, geheizt wird (zentral) mit einer Ölheizung.

Besonderes: Der Verkaufsgegenstand weist im südlichen Teil der Liegenschaft mehrere Besonderheiten auf: Ein Teil des Kellers des Verkaufsgegenstandes im Untergeschoßes (ca. 8 Quadratmeter wurden bei der Einreichung / Nacheinreichung planmäßig nicht erfasst, ebenso die Höhe des Kellers. Diverse andere Kleinigkeiten im Haus, vorzugsweise im Kellerbereich (Türe, Absturzsicherung, etc.) werden in Form eines vereinfachten Verfahrens gem. 40/2 Stmk BauG von der Verkäuferin auf Wunsch des Käufers/Käuferin noch kostenfrei erledigt, nur bei einem Abbruch des bestehenden Hauses kann die hier angesprochene Vorgangsweise unterbleiben. Grundsätzlich werden aber vor dem Verkauf der Liegenschaft die notwendigen Änderungen vom Bauamt der Gemeinde konsensgemäß durchgeführt und genehmigt sein. Dadurch wird sich die angegebene Fläche im Kellergeschoß laut dem neu verfassten Grundrissplan um rund 8 Quadratmeter im Vergleich zu dem alten Einreichplan erhöhen.

Auf einen Blick:

Lage:

schon leicht ländliches Wohnumfeld im erweiterten Grüngürtel der Landeshauptstadt gute Infrastrukturbedingungen in Eggersdorf, nur 1 Autominute entfernt sonnige und absolute Grünruhelage - hochwertige Wohnlage für die Gemeinde Eggersdorf Freizeitmöglichkeiten, Schwimmbad etc. teilweise fußläufig erreichbar LKH und Landeshauptstadt maximal nur rund 15 Km entfernt!



Baustil und Planung:

Errichtungsjahr 1966 / 1973

Bungalow - funktionaler Baustil

offene und gemütliche Innenraumgestaltung im Erdgeschoß (rund 20 m<sup>2</sup> Wohn-Essbereich)

sinnvolle Grundrissgestaltung (siehe Grundriss)

eingeschossige Massivbauweise

Vollkeller mit diversen Abstell- und Hobbyräumen

Hohe Dichterreserve Widmung WA 0,2 - 0,6 (Wohnen allgemein)

Haustechnik und Ausstattung:

Zentralheizung mit Ölbrenner und 1000 l Tank

2 Zimmer mit rund 40 m<sup>2</sup> Wohnfläche plus ca. 49 m<sup>2</sup> Keller

Südwest Terrasse mit rund 10 m<sup>2</sup> und schönen Ausblick auf den kompletten Ort

Raumhöhe 2,68 m im EG

WIR FREUEN UNS AUF EINEN BESICHTIGUNGSTERMIN MIT IHNEN!



## AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

### EIGENSCHAFTEN

Objektkategorie	Haus
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Alleineigentum
Baujahr	1966/73
Baustatus	Abgeschlossen
Heizung	Zentralheizung: Öl
Stellplätze	Garage

### FLÄCHEN

Wohnfläche	38,67 m <sup>2</sup>
Grundfläche	691,00 m <sup>2</sup>
Kellerfläche	49,39 m <sup>2</sup>
Terrassenfläche	9,70 m <sup>2</sup>

### ENERGIEAUSWEIS

#### *Vorhanden*

Ausstellungsdatum	10.07.2023
Gültig bis	09.07.2033
HWB-Wert (KWh/m <sup>2</sup> /a)	306,00
HWB Klasse	 <b>G</b>
fGEE Wert	3,01
fGEE Klasse	 <b>E</b>

### AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	2
Etagen	1
Bäder	1
Toiletten	1
Schlafzimmer	1
Terrassen	1

### MERKMALE

Ausblick	Aussichtslage
----------	---------------

**Maklerservice & Bewertung**

Gebiet	Wohngebiet, Ortslage, Am Wasser, Am Stadtrand			
Sonderausstattung	Sauna	Zustand	Sanierungsbedürftig, Renovierungsbedürftig	
Alterskategorie	Neubau	Erschließung	Vollerschlossen	
Fußboden	Parkett	Bauart	Ziegel-Massivbauweise, Satteldach	
Keller	Vollunterkellert	Sanitäreinrichtungen	Duschkabine	
Kücheneinrichtungen	Küche/Einbauküche, Wohnküche			



## KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

### BASISKOSTEN

---

Kaufpreis	229.000,00 € inkl. USt.
-----------	-------------------------

---

### GESAMTKOSTEN

---

Gesamtkaufpreis	229.000,00 € inkl. USt.
-----------------	-------------------------

---

Kaufprovision	3% zzgl. 20% USt.
---------------	-------------------

---



## LAGE UND UMGEBUNG

### INFRASTRUKTUR

#### Gaststätten

- < 500m: Pizzeria David Eggersdorf
- < 500m: Niederleitners Schöckllandhof
- < 500m: Cafe Konditorei Rosenberger
- < 1km: Dorfwirt Eggersdorf

#### Verkehrsanbindung

- < 500m: Unimarkt
- < 500m: Apotheke
- < 1km: Hauptstraße
- < 1km: Parkplatz RB Eggersdorf
- < 1km: Raiffeisengasse
- < 1km: Parkplatz Schule Eggersdorf

Parkplatz Freibad Eggersdorf

Parkplatz Freibad Eggersdorf

#### Einkauf

- < 500m: Kreuz Naturprodukte EU
- < 500m: Di Posch
- < 500m: Ronald Leo Koren
- < 500m: Maria Johanna Sulzer
- < 1km: Friseur Feichtinger
- < 1km: Frisör Fusspflege Feichtinger
- < 1km: Schiffer's Blumenstube
- < 1km: Radio Stastny
- < 1km: Bäckerei Ulfried Rosenberger



< 1km: Marianne Fasold

Strahlhofer Herbert &

Gubitzer Obstgroßhandel GmbH

Living Future Projektmanagement

Tech4sports

Berghof Alpakas

Bts

Manuela Stradner

Rual Fensterdesign

Wohnstudio Lang

La Beaute Medecine

#### Gesundheit

< 500m: Doktor Christian Trischler

< 500m: Planeten Apotheke

< 500m: Doktor Hans Julius Allmer

< 500m: Dr.Med. Christian Trischler

< 500m: Dr. med. dent. Katharina Kammerlander-Abele, MSc

< 500m: Dr. med. dent. Barbara Sarlay

< 1km: Dr.Med. Günther Puntigam

< 1km: Doktor Heidrun Kampelmühler

< 1km: Tierarztpraxis Dr. Kicker

#### Sonstiges

< 500m: PP Auto

< 1km: Rumpold

< 1km: Tank Roth

< 1km: ERSTE Bank

< 1km: Raiffeisen Bank



Autoreinigung Moser

Öffentliche Einrichtung

< 500m: Polizeiinspektion Eggersdorf bei Graz

< 1km: PostPartner 8063

Freiwillige Feuerwehr Eggersdorf

Dpd

Tourismus

< 1km: Pfarre Eggersdorf

Bildung

< 1km: Gesundheitszentrum Arbor Vitae-Doktor Kleinhansl

< 1km: Kindergarten Sonnenblume

< 1km: Volksschule

< 1km: Mittelschule Eggersdorf

Kultur & Freizeit

Friedhof Eggersdorf

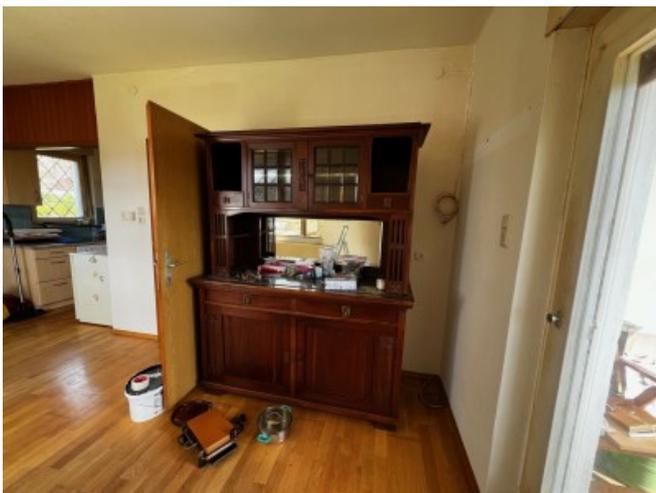
Aufbahrung-Verabschiedungshalle

Gartenparadies Painer



GALERIE









## LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Plan EG](#)

[Plan Keller](#)

[Plan Schnitt](#)

[GR EG Bestand neu](#)

[GR KG Bestand neu](#)

[Schnitt](#)

