



#0004004487

Grundstück mit Altbestand

4902 Wolfsegg



Kaufpreis: 95.000,00 €

Grundfläche: 1.027,00 m²

Zimmer: 13

IHR BETREUER



Carina Zwahr

Immobilientreuhänderin (Makler)

Real-Treuhand Immobilien

zwahr@raiffeisen-immobilien.at

+43 676 8142 82864





BESCHREIBUNG

Zum Verkauf steht ein Grundstück in attraktiver Lage, das sich auf einer Fläche von ca. 1027 m² erstreckt.

Auf dem Grundstück befindet sich ein stark renovierungsbedürftiges Haupthaus mit einem neueren Zubau aus dem Jahr 2002.

Das Gebäude umfasst insgesamt drei Wohneinheiten und bietet ein enormes Potenzial für Investoren oder Bauherren, die bereit sind, in eine umfassende Sanierung zu investieren oder ein neues Projekt zu errichten.

Gebäude und Wohneinheiten

Haupthaus:

Baujahr: Ursprünglich sehr alt, mit charmanten, historischen Details

Wohneinheiten: Zwei separate Wohneinheiten mit jeweils eigenem Eingang

Top 1 (Erdgeschoss): Bietet eine klassische Raumaufteilung, jedoch in einem Zustand, der eine vollständige Renovierung erforderlich macht

Top 2 (Obergeschoss): Ebenfalls sanierungsbedürftig, aber mit Potenzial für eine gemütliche Wohnatmosphäre nach der Sanierung

Zubau (2002):

Wohneinheit 3: Diese Einheit ist vergleichsweise moderner und wurde im Jahr 2002 fertiggestellt. Sie verfügt über einen eigenen Eingang und einen separaten Gartenbereich. Der Zustand dieser Einheit ist besser, jedoch sind auch hier Modernisierungen notwendig, um den heutigen Wohnstandard zu erreichen.

Grundstück



Grundstücksgröße: Ca. 1027 m²

Widmung: Mischbauwidmung, was vielfältige Nutzungsmöglichkeiten eröffnet

Zusatzbauten

Großer Stadl: Bietet reichlich Lagerfläche oder Potenzial für eine Umnutzung

Gartenhütte: Ideal für Gartengeräte oder als kleiner Rückzugsort im Garten

Lage

Das Grundstück liegt in einer ruhigen und gut angebenen Lage, die sowohl städtische als auch ländliche Vorteile vereint. Die Infrastruktur in der Umgebung ist gut entwickelt, mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentlichen Verkehrsmitteln in der Nähe.

Durch die Mischbauwidmung besteht zudem die Möglichkeit, das Grundstück sowohl für Wohn- als auch für gewerbliche Zwecke zu nutzen.

Investitionspotenzial

Dieses Objekt stellt ein sehr großes Investitionsvolumen dar und erfordert umfangreiche Sanierungsmaßnahmen. Für versierte Investoren oder Bauherren, die das Potenzial dieses Grundstücks erkennen, bietet sich hier jedoch eine einmalige Gelegenheit, ein einzigartiges Anwesen zu schaffen.

Die Möglichkeit, das Grundstück neu zu gestalten oder das Gebäude in Wohneinheiten umzuwandeln, eröffnet zahlreiche Entwicklungsoptionen.

Fazit



Das Grundstück mit dem sanierungsbedürftigen Abrisshaus und dem neueren Zubau ist ideal für Investoren oder Privatpersonen, die bereit sind, in eine umfassende Sanierung zu investieren.

Mit seiner großzügigen Fläche, der Mischbauwidmung und den vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten bietet es das Potenzial, zu einem außergewöhnlichen Wohn- oder Gewerbeobjekt entwickelt zu werden.



AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

EIGENSCHAFTEN

Objektkategorie	Baugrundstück
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Alleineigentum
Baujahr	um 1900
Baustatus	Abgeschlossen
Heizung	Zentralheizung: Holz
Stellplätze	3 x Freiplatz

ENERGIEAUSWEIS

Vorhanden

Ausstellungsdatum	18.07.2024
Gültig bis	17.07.2034
HWB-Wert (KWh/m ² /a)	244,00
HWB Klasse	 F
fGEE Wert	5,42
fGEE Klasse	 G

AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	13
Etagen	3
Bäder	3



Maklerservice & Bewertung

Toiletten	3	FLÄCHEN	
Schlafzimmer	9	Grundfläche	ca. 1.027 m ²

Dieses Objekt verfügt über 3 Wohneinheiten. Das Haupthaus beherbergt 2 Wohneinheiten, ist sehr alt und weist Risse sowie Alterserscheinungen auf, die darauf hindeuten, dass es eher als Abrissobjekt zu sehen ist.

Da der 2002 fertiggestellte Zubau mit dem Haupthaus verbunden ist, darf sich der geneigte Interessent selbst ein Bild davon machen, ob die Erhaltung desselben Sinn macht.

MERKMALE

Lage	Süd	Ausblick	Ausblick in Bergrichtung
Gebiet	Mischgebiet	Zustand	Abrissobjekt
Alterskategorie	Altbau	Erschließung	Ortsüblicherschlossen
Bauart	Ziegel-Massivbauweise, Satteldach	Möblierung	Teilmöbliert
Keller	Nicht unterkellert	Sanitäreinrichtungen	Duschkabine, Badewanne, Badezimmerfenster
Kücheneinrichtungen	Küche/Einbauküche	Sonstiges	Geeignet für WG / Wohngemeinschaft, Gartennutzung



KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

BASISKOSTEN

Kaufpreis	95.000,00 €
-----------	-------------

GESAMTKOSTEN

Gesamtkaufpreis	95.000,00 €
-----------------	-------------

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



LAGE UND UMGEBUNG

Dieses Grundstück befindet sich im Luftkurort Wolfsegg am Hausruck, einer idyllischen Ortschaft im Bezirk Vöcklabruck, Oberösterreich.

Wolfsegg zeichnet sich durch seine ruhige, ländliche Umgebung, die gute Luft und gleichzeitig solide Erreichbarkeit aus.

Infrastruktur

Wolfsegg bietet eine gut ausgebaute Infrastruktur für den täglichen Bedarf. In unmittelbarer Nähe des Grundstücks befinden sich eine Volksschule, eine Neue Mittelschule, ein Kindergarten, Ärzte sowie mehrere Einkaufsmöglichkeiten, darunter Supermarkt und Bäckerei. Die Gemeinde bietet zudem ein aktives Vereinsleben und diverse Freizeitmöglichkeiten wie Sportvereine, Reitställe und Wanderwege, die zu einem hohen Lebensstandard beitragen.

Verkehrsanbindung

Das Grundstück ist verkehrstechnisch hervorragend angebunden. Die Autobahn A1 (Westautobahn) ist nur etwa 15 Minuten mit dem Auto entfernt und ermöglicht schnelle Verbindungen in die Städte Salzburg (ca. 50 Minuten) und Linz (ca. 60 Minuten). Die Autobahn A8 (Innkreis Autobahn) ist ebenfalls in kurzer Fahrzeit erreichbar und bietet Anbindung in Richtung Passau und Deutschland.

Natur und Erholung

Wolfsegg liegt am Eingang zum Salzkammergut, einer der schönsten Regionen Österreichs. Zahlreiche Seen, wie der Attersee, Traunsee und Mondsee, sind innerhalb von 30 bis 45 Minuten mit dem Auto erreichbar. Diese Seen bieten ideale Bedingungen für Wassersport, Schwimmen,



Segeln und Entspannung in traumhafter Natur. Die umliegenden Wälder und Wanderwege laden zu ausgedehnten Spaziergängen und Erkundungstouren ein und bieten eine perfekte Umgebung für Naturliebhaber.

Bebauungsmöglichkeiten

Das Grundstück bietet vielfältige Bebauungsmöglichkeiten, da die Mischgebietswidmung sogar mehr als nur Wohnbauten erlaubt. Sie eignet sich hervorragend für den Bau eines Ein- oder Mehrfamilienhauses, für eine kleine Reihenanlage oder ein kleines Wohnungsbauprojekt.

Dank der großzügigen Fläche besteht auch die Option, einen weitläufigen Garten oder eine zusätzliche Bauparzelle zu schaffen. Die leichte Hanglage des Grundstücks ermöglicht eine Architektur, die kreativen Planern das Herz höher schlagen lässt.

Vorteile der Lage

Die ruhige, ländliche Umgebung von Wolfsegg in Kombination mit der Nähe zu wichtigen Verkehrsanbindungen und den malerischen Seen des Salzkammerguts macht dieses Grundstück zu einem idealen Standort für alle, die ein naturnahes und gleichzeitig gut angebundenes Zuhause suchen. Hier genießen Sie die Vorteile eines ruhigen Landlebens, ohne auf die Annehmlichkeiten der dörflichen Infrastruktur verzichten zu müssen.

INFRASTRUKTUR

Bildung

< 500m: Volksschule Wolfsegg Am Hausruck

< 500m: Neue Mittelschule

Tourismus



< 500m: Schloss Wolfsegg

< 500m: Barbara-Schaustollen

Öffentliche Einrichtung

< 500m: Freiwillige Feuerwehr Wolfsegg



GALERIE







LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Grundriss 1. OG](#)

[Grundriss DG](#)

[Grundriss Parterre](#)

[Grundriss Zubau](#)

[Schnitt Zubau](#)

[Virtueller Rundgang](#)

