



#0004004487

Grundstück mit Altbestand

4902 Wolfsegg



Purchase price: 95.000,00 €

Base Area: 1.027,00 m²

Rooms: 13

YOUR CUSTODIAN



Carina Zwahr

Immobilientreuhänderin (Makler)

Real-Treuhand Immobilien

zwahr@raiffeisen-immobilien.at

+43 676 8142 82864





DESCRIPTION

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 angebundenen 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.





FITTINGS AND PROPERTIES

PROPERTIES

Category	Building Area
Usage Type	Living
Sales Type	Buy
Form of ownership	Sole ownership
Year of construction	um 1900
Construction status	Finished
Heating	Central Heating: Wood
Car Spaces	3 x Open

ENERGY CERTIFICATE

Available

Energy Certificate Date	18.07.2024
Valid until	17.07.2034
HWB-Value (KWh/m ² /a)	244,00
HWB Class	 F
fGEE Value	5,42
fGEE Class	 G

SEGMENTATION

Total Rooms	13
Floors	3
Bathrooms	3



Toilets	3	AREAS	
Bedrooms	9		
		Base Area	ca. 1.027 sqm

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.

FEATURES

Location	South	View	Mountain View
Area	Mixed Area	Condition	Demolition property
Age	Old Building	Exploitation	Common developed
Construction	Massive Construction, Double Pitch Roof	Furnished	Partially furnished
Cellar	No cellar	Sanitation	Show, Bathtub, Bathroom Window
Kitchen	Kitchenette	Other	Shared Flat, Garden Usage



PRICES AND FINANCIAL INFORMATION

BASE PRICES

Unit Buy Price	95.000,00 €
----------------	-------------

TOTAL

Total buy price	95.000,00 €
-----------------	-------------

Commission Buy	3% plus 20% VAT
----------------	-----------------



INFRASTRUCTURE AND SURROUNDING

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 Reihenhauseanlage 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.

INFRASTRUCTURE

Education

< 500m: Volksschule Wolfsegg Am Hausruck

< 500m: Neue Mittelschule

Tourism



< 500m: Schloss Wolfsegg

< 500m: Barbara-Schaustollen

Public Institution

< 500m: Freiwillige Feuerwehr Wolfsegg



GALLERY







LINKS AND DOWNLOADS

[More information](#)

[Grundriss 1. OG](#)

[Grundriss DG](#)

[Grundriss Parterre](#)

[Grundriss Zubau](#)

[Schnitt Zubau](#)

[Virtueller Rundgang](#)

