

**GROSSES POTENZIAL IN EGGERSODRF!
Sanierungsbedürftiges Einfamilienhaus mit starkem
Entwicklungspotenzial und 1.649 m² Grund**



Objektnummer: 297159

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienreuehand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Mühlgangweg
Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8063 Höf
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	142,00 m ²
Nutzfläche:	232,00 m ²
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	2
Terrassen:	1
Keller:	90,00 m ²
Kaufpreis:	449.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Nikolaus Kronabitter

Schantl ITH Immobilitentreuhand GmbH
Messendorferstraße 71a
8041 Graz







Sie wollen Ihre Immobilie VERKAUFEN?

Wir machen das für Sie!

Unsere Leistungen im Überblick:

OFFICE WIEN
 Schantl ITH
 ImmobilienTreuhand GmbH
 Passauer Platz 6, 1010 Wien
 T +43 664 307 00 09
 M office@schantl-ith.at

OFFICE GRAZ
 Schantl ITH
 ImmobilienTreuhand GmbH
 Messendorferstraße 71a, 8041 Graz
 T +43 664 541 10 47
 M office@schantl-ith.at

FOLGEN SIE UNS AUF

[WWW.SCHANTL-ITH.AT](http://www.schantl-ith.at)

NORDWEST



SÜDWEST



NORDOST



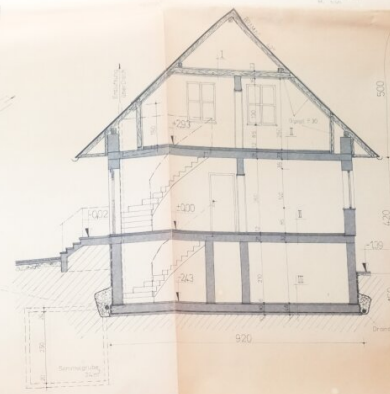
SÜDOST



LOSTPLAN

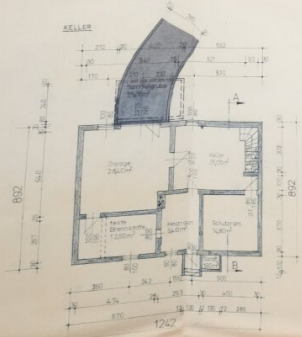


I	Grundriss	1:100
II	Querschnitt	1:50
III	Grundriss Keller	1:100
IV	Grundriss Erdgeschoss	1:100
V	Grundriss Dachgeschoss	1:100

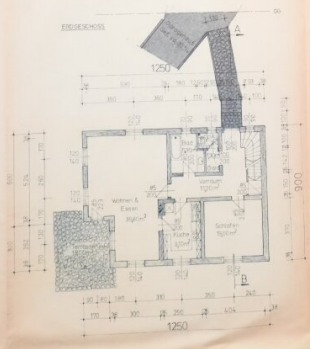


M. 1:100

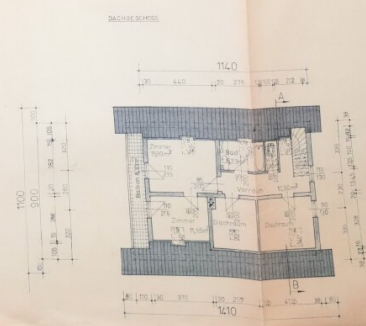
KELLER



ERDGESCHOSS



DACHGESCHOSS



EINREICHPLAN
WOHNHAUSNEUBAU
Kfz. MCF 6052NR 825/1

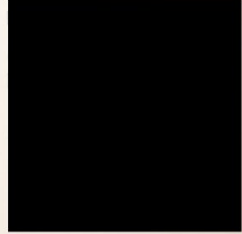


- BAUFÜHRER
- PLANVERFASSER
- GRUNDGEBENDER

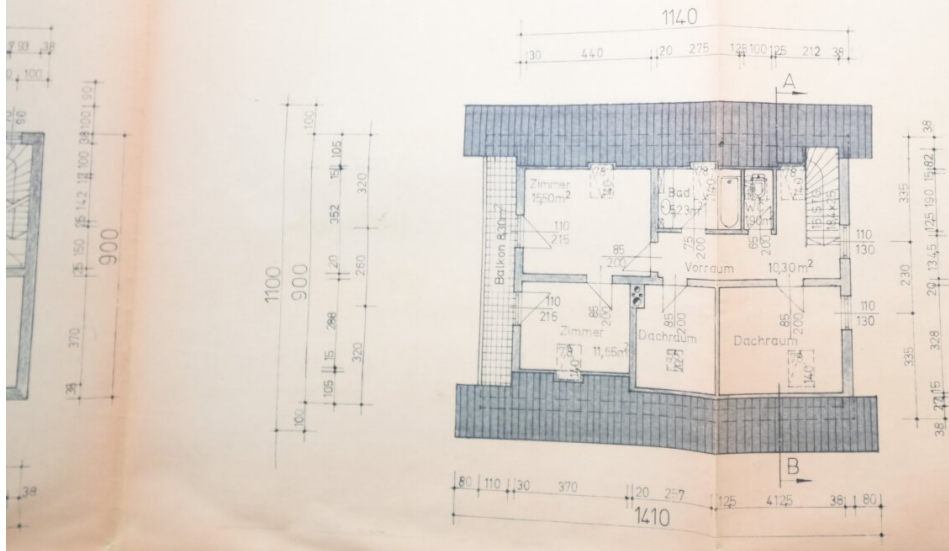
M. 1:100

EINREICHPLAN

WOHNHAUSNEUBAU
KG HOF GDSTNR 825/1



DACHGESCHOSS



BAUFÜHRER:

PLANVERFASSER:

GRUNDEIGENTÜMER:

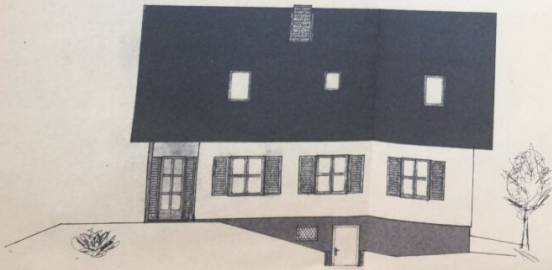
NORDWEST



NÖRDOST



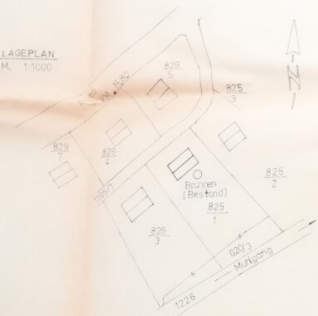
SÜDOST



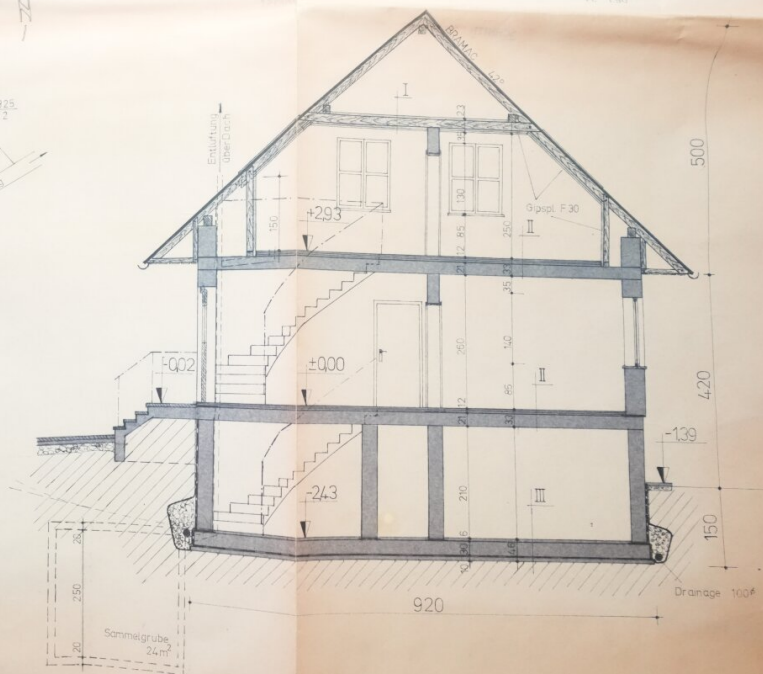
SÜDWEST



LAGEPLAN
M. 1:1000



SCHNITT A-B
M. 1:500



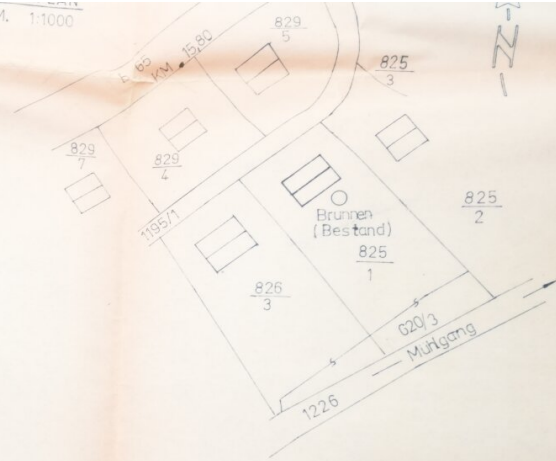
- | | | |
|-----|------------------------|--------|
| I | Herakl. EPV(F 30) | 5 cm |
| | Schalung | 2 cm |
| | TEC-WUL | 12 cm |
| | Sparschalung | 2 cm |
| | Spaplaten (F 30) | 2 cm |
| II | Papierf. | 2 cm |
| | Estrich | 5 cm |
| | Baupfelle | 10 cm |
| | Frittschalld. | 10 cm |
| | Rohtafel | 21 cm |
| III | Diesen | 1 cm |
| | Estrich | 5 cm |
| | Sohle - Dichtbeton min | 30 cm |
| | Bülmehlbahn | 3 Lag. |
| | Unterbeton | 10 cm |

M. 1:100

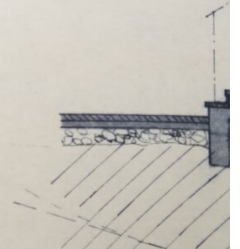
Verbaute Fläche 1125 m²



M. 1:1000



- I Herakt. EPV(F 30) 5 cm
Schalung 2 cm
TEL-Alu 12 cm
Sparschalung 2 cm
Gipsplatten (F 30) 2 cm
- II Parkett 2 cm
Estrich 5 cm
Baufolie 2 cm
Trittschalld. 5 cm
Rohdecke 21 cm
- III Fliesen 1 cm
Estrich 5 cm
Sohle - Dichtbeton min.30 cm
Bitumenbahn 3 Lag
Unterbeton 10 cm



Ihre Träume -
unser Fokus!

Vertrauen, das sich lohnt!

Fragen Sie uns nach Ihrem maßgeschneiderten
Konzept für Immobilien, Finanzierungen,
Versicherungen und Vermögensaufbau.



Ganzheitliche Lösungen für Ihre sichere Zukunft.



VERMÖGENSAUFBAU

Smart investieren, Zukunft gestalten.

- Immobilien inkl. Immobilienbewertung
- Immobilienbeteiligungen
- Vorsorgewohnung
- Investmentfonds
- Bauherrenmodelle
- Unternehmensbeteiligungen
- Edelmetalle
- Technische Metalle
- uvm.



VERSICHERUNGEN

Schützen Sie, was Ihnen wichtig ist.

- Kreditversicherungen
- Eigenheim & Haushalt
- Betriebsunterbrechung
- Kranken- / Gesundenvers.
- Unfallversicherungen
- Sachversicherungen inkl. KFZ
- Pensionsvorsorge inkl. Lebensversicherungen
- Berufsunfähigkeitsvers.
- uvm.



FINANZIERUNG

Ihre Pläne, unsere Lösungen.

- Förderungsberatung
- Klassische Finanzierungen
- Kombinierte Kreditangebote (min. Geldwert - max. Sachwert)
- Leasing - Kfz- & Mobilien (Geräte, Einrichtungen, etc.)
- Immobilienleasing
- Privatfinanzierungen
- Umschuldungen
- uvm.

Office Wien:
Passauer Platz 6
1010 Wien
T: +43 664 307 00 09
E: office@sfi-invest.com

Office Graz:
Messendorferstr. 71a
8041 Graz
T: +43 664 541 10 47
E: office@schantl-ith.at

Objektbeschreibung

GROSSES POTENZIAL IN EGGERSODRF! Sanierungsbedürftiges Einfamilienhaus mit starkem Entwicklungspotenzial und 1.649 m² Grund

Willkommen zu einer seltenen Gelegenheit: Dieses Einfamilienhaus am Mühlgangweg 11 in Eggersdorf bietet nicht nur eine idyllische Wohnlage im begehrten Ortsteil Höf, sondern vor allem eines – **pures Potenzial**. Auf einem großzügigen Grundstück von **1.649 m²** eröffnet sich die Chance, ein bestehendes Wohnhaus aus seinem Dornröschenschlaf zu wecken und es in ein modernes, hochwertiges Zuhause zu verwandeln.

Hier treffen **ländliche Idylle, gute infrastrukturelle Anbindung** und ein **entwicklungsfähiges Gebäude** aufeinander – ideal für Menschen, die ihre Wohnträume selbst gestalten möchten.

5 Highlights

Großes Grundstück mit 1.649 m² – seltene Größe in dieser Lage

Viel Platz für Garten, Erweiterungen, modernes Wohnen oder Neubauoptionen dank der Widmung *Allgemeines Wohngebiet WA*.

Gebäudestruktur mit Potenzial – Sanierungsobjekt mit Zukunft

Das bestehende Wohnhaus (KG/EG/DG) bietet ca. **232 m² Nutzfläche** und kann umfassend modernisiert oder kreativ neu gedacht werden.

Ruhige Grünlage im Ortsteil Höf

Umgeben von Bäumen, Wiesen und Einfamilienhäusern – Wohnen im Grünen bei gleichzeitig guter Erreichbarkeit von Graz und Eggersdorf.

Gute Anschließung & Infrastruktur

Strom, Wasser, Kanal, Müll, Zufahrt – alles bereits vorhanden. Die Bebauungsdichte (0,2–0,4) erlaubt attraktive neue Gestaltungsmöglichkeiten.

Zusätzliche Bauten & Außenflächen

Unterstand, Gartenhütte, Garage, Terrassenbereiche – perfekt für Gartenliebhaber oder Neustrukturierung der Außenanlage.

10 Fakten zur Liegenschaft

2. **Adresse:** 8063 Eggersdorf

4. **Grundstücksfläche:** 1.649 m²

6. **Nutzflächen:**
 - Kellergeschoss: 90 m²
 - Erdgeschoss: 79 m²
 - Dachgeschoss: 63 m²

8. **Widmung:** WA – Allgemeines Wohngebiet, BD 0,2–0,4

10. **Bauweise:** Massivbau, Satteldach mit Eternit

12. **Zustand:** Gebäudeteile **sanierungs- bzw. teils abbruchbedürftig**, insbesondere der Garagenzubau (starke Setzungsrisse)

14. **Baujahr laut Unterlagen:** Benützungsbewilligung 2001, ursprüngliche Baubewilligung 1988

16. **Heizung:** Öl-Zentralheizung, Radiatoren

18. **Außenanlagen:** Gartenhütte, Unterstand, Teich, gepflasterte und geschotterte Zufahrtsbereiche

20. **Naturgefahren & Altlasten:** Kein Altlasten-Eintrag; laut HORA keine kritischen Gefährdungen ersichtlich

Ein aktuelles Gutachten zur Liegenschaft liegt vor!

Worauf noch warten?

Vereinbaren Sie noch heute eine Besichtigung oder eine persönliche Beratung mit uns!

Sie wollen Ihre Immobilie verkaufen? Dann sind Sie bei uns goldrichtig!

Wir sind gerne für Sie da und unterstützen Sie unverbindlich bei der Bewertung Ihrer Immobilie. Mit viel Sorgfalt stellen wir Ihnen alle wichtigen Informationen und Unterlagen zusammen, damit Sie die besten Entscheidungen treffen können.

In Kooperation mit unserer SFI Vermögenstreuhand begleiten wir Sie bei der Verwirklichung Ihres Traumobjekts und unterstützen Sie beim nachhaltigen Vermögensaufbau. Mit unseren erfahrenen Experten sorgen wir dafür, dass Sie die besten Konditionen erhalten – damit Ihre Träume Wirklichkeit werden!

<http://www.schantl-ith.at> in Kooperation mit www.sfi-invest.com

Die Angaben über das angebotene Objekt erfolgen mit der Sorgfalt eines ordentlichen Immobilienmaklers; für die Richtigkeit solcher Angaben, die auf Informationen der über das Objekt Verfügungsberechtigten beruhen, wird keine Gewähr geleistet!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.250m
Apotheke <2.500m
Klinik <4.000m

Kinder & Schulen

Kindergarten <500m
Schule <2.250m
Höhere Schule <7.750m
Universität <9.750m

Nahversorgung

Supermarkt <2.500m
Bäckerei <2.500m

Sonstige

Geldautomat <2.500m

Bank <2.500m

Post <2.500m

Polizei <2.500m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <4.750m

Bahnhof <3.250m

Straßenbahn <9.250m

Flughafen <8.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap