

**Selbst ist der Hausherr – Bastlerhit mit Nebengebäuden
auf ca. 900 m² bei Wildon**



Objektnummer: 2077/494

Eine Immobilie von Immotaurus Living & Management GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Augweg 15
Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8410 Wildon
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Wohnfläche:	86,00 m ²
WC:	1
Terrassen:	1
Kaufpreis:	129.000,00 €
Provisionsangabe:	

4.644,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Gregor Andrekowitsch

IMMOTAURUS Living GmbH
Hans-Sachs-Gasse 14
8010 Graz

T +43 660 449 39 69

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.































Objektbeschreibung

Bastlerhit in Ruhelage – Haus mit Potenzial auf ca. 900 m² in Aug bei Wildon

Wer selbst anpackt, weiß: Die besten Deals sind jene, die andere liegen lassen. Dieses **Haus in Aug am Augweg 15** ist genau das – ein echter **Bastlerhit mit großzügigem Grundstück** und dem Potenzial, Schritt für Schritt zum persönlichen Traumhaus zu werden. Für alle, die handwerklich begabt sind und gemeinsam mit Familie und Freunden etwas aufbauen möchten, bietet dieses Objekt eine seltene Chance in dieser Preisklasse.

Das Haus – Raumaufteilung (ca. 86 m² Wohnfläche)

- Eingangsbereich / Flur: ca. 10,8 m²
- Bad (mit WC und Badewanne): ca. 3,6 m²
- Zimmer 1: ca. 12,6 m²
- Zimmer 2 / Wohnzimmer: ca. 17,8 m²
- Nebenraum zu Zimmer 2: ca. 6,4 m²
- Koch- / Essbereich: ca. 16,4 m²
- Zimmer 3: ca. 16,1 m²
- Heiz- / Technikfläche: ca. 2,3 m²

Außenbereiche & Nebengebäude

- Grundstücksfläche: ca. 900 m² (bestmöglicher Schätzwert -> siehe Hinweis)
- Überdachte Terrasse: ca. 31 m²

- Wirtschaftsgebäude / Stalltrakt: multifunktional nutzbar (Werkstatt, Lager, Hobby)
- Garage: ca. 28 m²
- Doppelcarport: für Fahrzeuge, Geräte & Material
- Garten / Wiese: ausreichend Fläche vorhanden

Ausstattung & Objektdetails

- Bauweise: Massiv, Satteldach
- Befeuerung: Holz / Kohle (feste Brennstoffe)
- Fenster: Kunststofffenster, öffnenbar
- Zustand: sanierungsbedürftig
- Beziehbar: ab sofort
- Mobiliar: nicht möbliert, leer und geräumt

Lage – Aug bei Wildon

Ruhige Randlage mit geringer Lärmbelastung, eingebettet ins südsteirische Hügelland – und dennoch bestens angebunden:

- Supermarkt: ca. 650 m

- Bahnhof Wildon: ca. 1,0 km
- Schule & Kindergarten: ca. 1,2 km
- Arzt: ca. 1,45 km
- Apotheke: ca. 1,8 km
- Busverbindung: ca. 325 m
- Autobahnanschluss A9: ca. 3,75 km
- Graz Hauptbahnhof: ca. 30 km – Fahrzeit mit dem PKW ca. 25–30 min; mit der Bahn ab Wildon direkte Verbindung Richtung Graz

Dieses Objekt ist nichts für jeden – aber für die Richtigen ist es genau das Richtige.

Wer Eigenleistung einbringen kann und möchte, bekommt hier viel Platz, viel Potenzial und ein echtes Zuhause zum Selbstgestalten – zu einem Preis, der in der Region seinesgleichen sucht.

Kaufpreis: € 129.000,

Hinweis:

Das Objekt befindet sich derzeit noch auf einem größeren Grundstück (Nr. .60 mit 2.028 m² laut Grenzkataster), das im Zuge des Verkaufs noch geteilt wird. Die angegebenen ca. 900 m² sind eine bestmögliche Schätzung der künftigen Teilfläche – die exakte Größe wird erst nach der behördlichen Vermessung und Grundstücksteilung verbindlich feststehen.

Die Fotos wurden in Bezug auf Helligkeit, Kontrast und anderen Punkte nicht bearbeitet und sind direkt übernommen worden um einen unverfälschten Eindruck des Ist-Zustandes der Immobilie wiederzugeben!

Disclaimer: Alle Angaben im Exposé wurden nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Für deren Richtigkeit, Vollständigkeit und

Aktualität kann jedoch keine Gewähr übernommen werden. Änderungen, Irrtümer und Tippfehler vorbehalten.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.475m

Apotheke <1.775m

Kinder & Schulen

Schule <1.175m

Kindergarten <1.225m

Nahversorgung

Supermarkt <625m

Bäckerei <1.075m

Einkaufszentrum <9.875m

Sonstige

Geldautomat <1.125m

Bank <1.125m

Post <2.550m

Polizei <1.175m

Verkehr

Bus <350m

Autobahnanschluss <3.725m

Bahnhof <975m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap