SELFIMMO

1.505 m² Bauland mit Fernblick und Freizeithaus in Hochegg

1505 m² • Wohngrundstück

Grundstück • 2840 Grimmenstein

ObjektNr.: 251

158.000 €

SELFIMMO

Daten im Überblick

PLZ	**2840**
Ort	**Grimmenstein**
Grundfläche	**1505 m²**
Verfügbarkeit	**Ab sofort**
Verkaufspreis	**158.000 €**

Beschreibung

Zum Verkauf steht eine 1.505 m² große Liegenschaft in Hochegg, bestehend aus den beiden Parzellen 421/2 mit 712 m² und 421/3 mit 793 m². Beide sind als Bauland-Wohngebiet gewidmet. Das Grundstück liegt auf 781 Metern Seehöhe an einem Nordosthang, der Blick reicht über den Türkensturz und Wiener Neustadt, bei klarer Sicht bis Baden und Wien.

Die Liegenschaft ist voll erschlossen. Kanal- und Wasseranschluss an das Ortsnetz sowie der Stromanschluss der EVN wurden 2019 hergestellt und sind bezahlt, ergänzt um eine Photovoltaikanlage mit rund 800 Watt für den Eigenbedarf. Eine eigene Zufahrt führt auf das Grundstück, auf dem fünf bis sechs Fahrzeuge Platz finden. Für ein Bauvorhaben ist in Niederösterreich je Grundstück zusätzlich eine Bauabgabe an die Gemeinde zu entrichten.

Auf der Parzelle 421/2 steht ein sofort nutzbares Holzhaus mit insgesamt rund 40 m². Der Altbestand aus dem Jahr 1984 umfasst knapp 20 m² mit zwei Zimmern und wurde zwischen 2019 und 2022 generalsaniert: neue Fußböden, zusätzliche Innendämmung, neue Holzschalungen, Kunststofffenster mit Dreifach-Wärmeschutzverglasung, ein komplett erneuerter und isolierter Dachstuhl sowie ein neues Bad mit Dusche und WC. Über Elektro-Panels lässt sich dieser Teil ganzjährig beheizen. Für den bestehenden Baubestand liegt eine Genehmigung vor.

Der Zubau in Holzbohlen-Massivbauweise samt Vorraum bringt weitere rund 22 m². Er ist gedämmt, hat Holzfenster mit Einfachverglasung und ist als Sommertrakt konzipiert.

Die Kleinküche ist mit Kühlschrank, E-Herd und Abwäsche ausgestattet. Im Schlafzimmer steht ein Stockbett, im Mehrzweckraum eine Essgruppe und eine ausziehbare Couch, insgesamt sechs Schlafplätze. Das Haus wird komplett eingerichtet und bezugsfertig übergeben und ist damit ab dem ersten Tag nutzbar, auch während einer späteren Bauphase.

Rund 100 m² Wege und Aufenthaltsflächen sind mit Granitstein gepflastert. Zur Terrasse gehören ein

gemauerter Grill und ein direkt zugänglicher Lagerraum, dazu kommt ein kleiner Felsenkeller.

Die fixen Abgaben für Grundsteuer, Wasser und Kanal liegen bei rund 271 Euro im Jahr. Der Stromverbrauch kommt je nach Nutzung dazu, bei der bisherigen, überwiegend sommerlichen Nutzung lagen die Gesamtkosten bei etwa 700 Euro jährlich.

Die Liegenschaft ist im Grundbuch vollständig lastenfrei.

Lage

Hochegg liegt auf 781 Metern über dem Tal von Grimmenstein, umgeben von Wald und Wiesen der Buckligen Welt. Die Höhenlage bringt spürbar kühlere Sommernächte und klare Luft, die Bebauung ist locker, der Ortsteil ruhig.

In Hochegg selbst gibt es ein Kaufhaus und ein Gasthaus, beide rund 15 Gehminuten entfernt. Nahversorger, Apotheke, Gastronomie sowie Volksschule und Kindergarten finden sich im Ortszentrum von Grimmenstein, rund 8 Autominuten talwärts. Im Ortsteil selbst steht das Universitätsklinikum Hochegg, ärztliche Versorgung ist damit unmittelbar vorhanden.

Über die Südautobahn A2 erreichen Sie Wiener Neustadt in knapp 30 Minuten, Wien in gut einer Stunde. Für Wanderer beginnt der Hochegger Rundwanderweg praktisch vor der Tür.

Sonstiges

Die Liegenschaft besteht aus den Grundstücken 421/2 mit 712 m² und 421/3 mit 793 m², eingetragen in EZ 396, KG 23004 Grimmenstein. Das Holzhaus steht auf 421/2. Beide Grundstücke sind als Bauland-Wohngebiet gewidmet, das Grundbuch weist keinerlei Lasten aus, und für den bestehenden Baubestand liegt eine Genehmigung vor.

Da es sich um zwei getrennte Parzellen handelt, ist auch eine gestaffelte Nutzung möglich, etwa

Bebauung der einen und spätere Verwertung der anderen.

Der Hang verläuft nach Nordosten und ist steinig, was bei einem Bauvorhaben bei der Planung zu berücksichtigen ist. Für ein Bauvorhaben ist je Grundstück eine Bauabgabe an die Gemeinde zu entrichten. Für die Liegenschaft existieren ältere Pläne für eine Apartmentanlage mit sechs Einheiten sowie ein Zweifamilienhaus. Diese wurden nie eingereicht und nie umgesetzt, werden auf Wunsch aber zur Einsicht übergeben. Umfang und Art einer Bebauung sind im Bauverfahren mit der Gemeinde abzustimmen.

Bei erfolgreichem Geschäftsabschluss fällt auf Käuferseite eine Provision von 3 Prozent des Kaufpreises zuzüglich 20 Prozent Umsatzsteuer an.

Impressionen

SELFIMMO

Finanzierung

Unverbindliche Beispielrechnung zur möglichen monatlichen Kreditrate für diese Immobilie.

IN PARTNERSCHAFT MIT
KREDIT ANGEBOT
VERGLEICH, ANALYSE & ABSICHERUNG

Kaufpreis	**158.000 €**
Kaufnebenkosten (ca. 10,9 %)	**17.222 €**
Grunderwerbsteuer (3,5 %)	5.530 €
Grundbucheintragung (1,1 %)	1.738 €
Vertragserrichtung / Notar (1,5 %)	2.370 €
Maklerprovision inkl. USt (3,6 %)	5.688 €
Pfandrechtseintragung (1,2 %)	1.896 €
Gesamtkosten	**175.222 €**

Beispielrechnung bei fixem Sollzins 3,5 % p. a. und 35 Jahren Laufzeit, für zwei Eigenkapital-Szenarien:

Szenario	20 % Eigenkapital	50 % Eigenkapital
Eigenkapital	**35.044 €**	**87.611 €**
Kreditbetrag (Fremdkapital)	**140.178 €**	**87.611 €**
Voraussichtliche monatliche Rate	**579 €**	**362 €**

Unverbindliche Beispielrechnung, kein Angebot und keine Finanzierungszusage. Berechnet mit fixem Sollzins 3,5 % p. a., 35 Jahren Laufzeit und rund 10,9 % pauschalen Kaufnebenkosten, ohne Berücksichtigung von Spesen und individueller Bonität. Die tatsächlichen Konditionen hängen von Bank, Bonität und Objekt ab. Erstellt in Partnerschaft mit unserem Finanzierungspartner kredit-angebot.at.

Ihr Ansprechpartner

SELFIMMO

WATEK Homes GmbH

Hofau 7

4650 Lambach, Österreich

Tel.: +43 7245 27699

E-Mail: office@selfimmo.at

Web: selfimmo.at

Firmenbuch FN 652233 t, Landesgericht Wels

Alle Angaben beruhen auf Informationen des Verkäufers. Für deren Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Gewähr übernommen. Dieses Exposé ist unverbindlich und ersetzt keinen Kaufvertrag. Zwischenverkauf vorbehalten.