

EXPOSE

EINFAMILIENHAUS



8160 Weiz

Einfamilienhaus	Baujahr 2001
Wohnfläche:	ca. 140 m ²
Nutzfläche:	ca. 160 m ²
Grundstücksgröße:	ca. 749 m ²

Verkaufspreis: € 450.000,-

1 LIEGENSCHAFT allgemein

1.1 Makrolage

Als Makrolage wird das großräumige Verflechtungsgebiet bezeichnet, in dem sich die Liegenschaft befindet.¹

Bundesland	Steiermark
Politischer Bezirk	Weiz
Politische Gemeinde	Weiz
Entfernung Zentrum:	1,5 km
Entfernung Bahnhof	1 km
Nächster Autobahnanschluss	16 km (Gleisdorf West)
Entfernung Flughafen Graz:	40 km



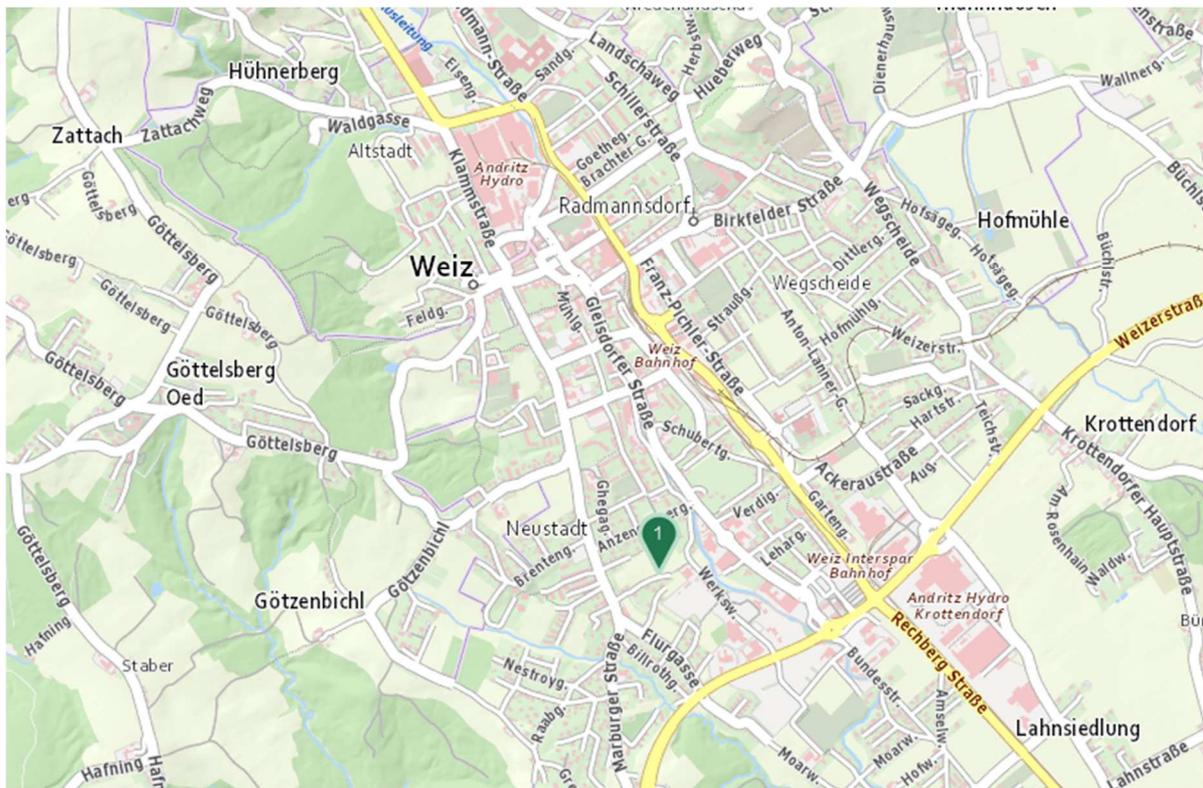
¹ Bienert/Funk: Immobilienbewertung Österreich (2009), S.149

² Quelle: Digitaler Atlas der Steiermar

Übersicht Makrolage²

1.2 Mikrostandort der Liegenschaft

Als Mikrostandort wird die unmittelbare Umgebung der Liegenschaft (nahes Umfeld, Stadtteil, Teilraum mit ähnlichen Merkmalen) bezeichnet³ und zeichnet sich insbesondere durch Aspekte wie mögliche Immissionen durch Lärm und Abgase, die Qualität und den Charakter der Nachbarschaft, die vorwiegenden Nutzungsformen sowie die allgemeine Infrastruktur der unmittelbaren Umgebung der angebotenen Liegenschaft aus.⁴



Übersichtsplan Mikrolage⁵

³ Bienert/Funk: Immobilienbewertung Österreich (2009), S.149

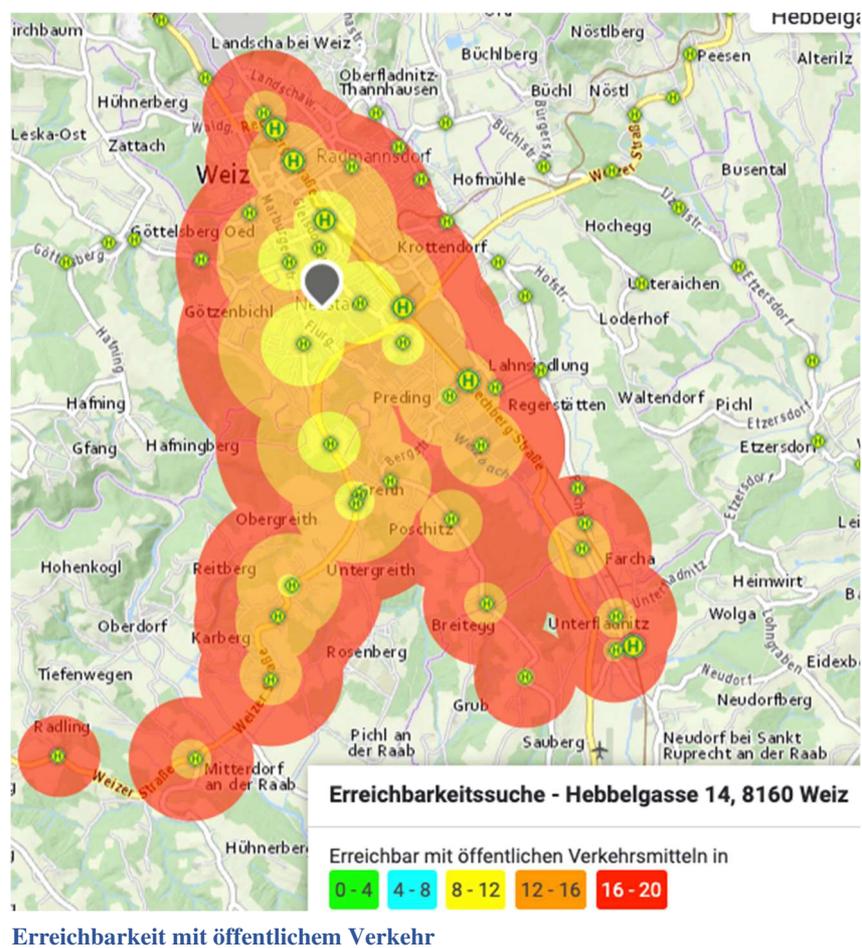
⁴ Bienert/Funk: Immobilienbewertung Österreich (2009), S.150

⁵ Quelle: Digitaler Atlas der Steiermark

1.2.1 Verkehrsanbindung

1.2.1.1 Öffentlicher Verkehr

Der Bahnhof von Weiz mit Anschluss an das Schnellbahnnetz liegt in 1 km Entfernung. Bushaltestellen der Linien 202 (Gleisdorf –Weiz), 208(Rundverkehr Weiz) und 215 (Weiz- St. Ruprecht an der Raab) befinden in 1 km Entfernung.



1.2.1.2 Individualverkehr

Die Hebbelgasse 14 ist für den Individualverkehr sehr gut erreichbar. Die nächsten Anschlussstellen an die Autobahn A2/E59 sind in 12km (Bad Waltersdorf) und 17,5km (Ilz Fürstenfeld) Entfernung.



1.2.2 Infrastruktur

Nahversorgung:

Mehrere Supermärkte für den täglichen Gebrauch (Interspar, Penny, Hofer, Billa) sowie zwei Einkaufszentren sind im Umkreis von 1km verfügbar. Mehrere Banken und Gaststätten ergänzen die gute Infrastruktur von Weiz.

Kinderbetreuung & Ausbildung:

Weiz bietet mehrere Kinderbetreuungseinrichtungen, eine Volksschule sowie Mittelschulen mit Spezifikationen für Musik, Sport, und eine Polytechnische Schule.

⁶ Quelle: Verkehrsauskunft Verbundlinie

⁷ Quelle: Routenplaner Google Maps

Freizeit:

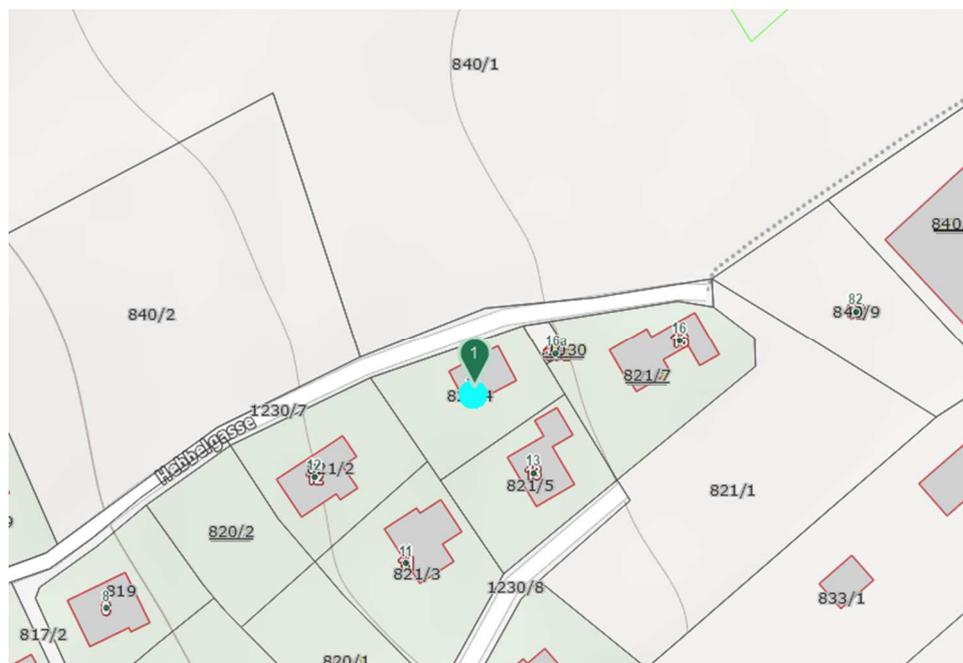
Das „Weizer Bad“ ist ein Naherholungsjuwel im Norden der Stadt Weiz und verfügt über fünf beheizte Becken. Die Rutsche mit 52 Meter Länge ist eines der Highlights des Freibades. In 10 Sporthallen, einem Skatepark einem Fußballstadion und einer Eis- und Stadthalle kann man sich verschieden sportlich betätigen.

Gesundheit:

Es befindet sich über 13 Ärzte für Allgemeinmedizin, 36 Fachärzte und 3 Apotheken in Wei. Die nächste Apotheke befindet sich in 1 km Entfernung in der Hans Suttnergasse 1. Das nächste Krankenhaus ist das Landeskrankenhaus Weiz in 2,7km Entfernung. Das LKH-Graz ist 25 km entfernt.

1.3 Beschaffenheit

Die Liegenschaft weist eine Gesamtfläche gemäß dem in Punkt 3.1 abgebildeten Grundbuchsauszug im teilweisen verbürgten Ausmaß von 749 m² auf. Die Grundstücksform ist regelmäßig und rechteckig. Das Grundstück ist mit dem Wohnhaus Hebbelgasse 14 und einem Doppelcarport bebaut.



Auszug aus der digitalen Katastralmappe ¹⁰

1.3.1 Form, Maße und Topografie

Form:	nahezu rechteckig
Maße:	Ø Längen: ca. 35 m 31 m
	Ø Breiten: ca. 27 m 17 m
Topografie:	nahezu eben

¹⁰ Quelle: Digitaler Atlas der Steiermark

1.3.2 Bebauung

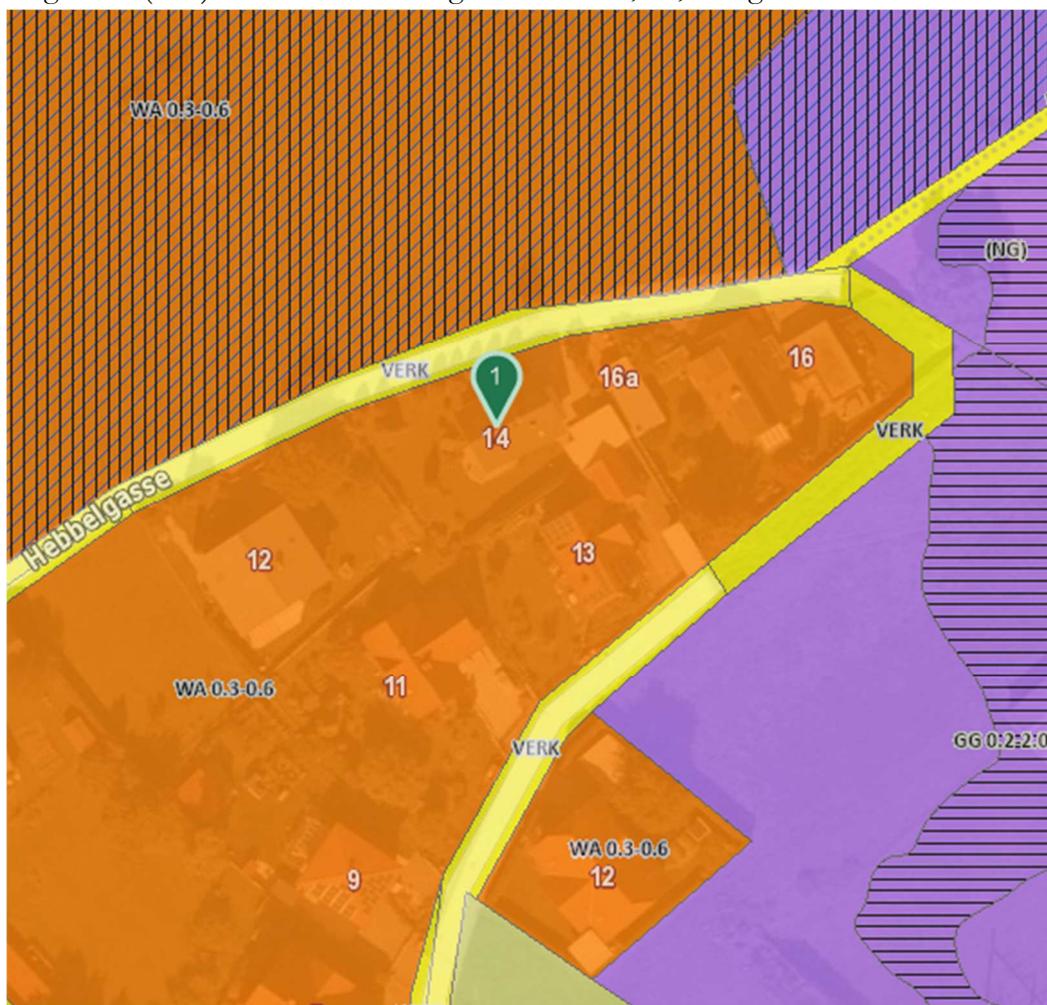
Dieses Gebäude wurde im Jahr 2001 von der Firma Malli Bau in massiver Ziegelqualität errichtet und besteht aus einem oberirdischen Vollgeschoß und einem ausgebauten Dachgeschoß. Zusätzlich verfügt das Haus über einen Teilkeller und dieser wurde aus Beton errichtet.

1.4 Ver- und Entsorgung

Die Liegenschaft ist als zur Gänze aufgeschlossen zu bezeichnen, d. h. Strom-, Wasser und Kanalanschluss sind in das Wohnhaus eingeleitet. Eine Sat-Anlage ist montiert.

1.5 Flächenwidmung

Wie dem beigefügten GIS-Steiermark Ausdruck zu entnehmen, ist das Grundstück als Wohnen Allgemein (WA) mit einer Bebauungsdichte von 0,3-0,6 ausgewiesen.



Flächenwidmungsplan¹¹

¹¹ Quelle: Digitaler Atlas der Steiermark

1.6 Risiko einer Kontaminierung

Konkrete Bodenuntersuchungen bzw. bodenmechanische Gutachten liegen Herrn Mag. Perkal nicht vor. Aus dem Verdachtsflächenkataster geht hervor, dass die Liegenschaft weder im Verdachtsflächenkataster noch im Altlastenatlas verzeichnet ist.

Ergebnis für:

Bundesland	Steiermark
Bezirk	Weiz
Gemeinde	Weiz
Katastralgemeinde	Weiz (68266)
Grundstück	821/4

Information:

Das Grundstück 821/4 in Weiz (68266) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet

Abfrage aus dem Verdachtsflächenkataster¹²

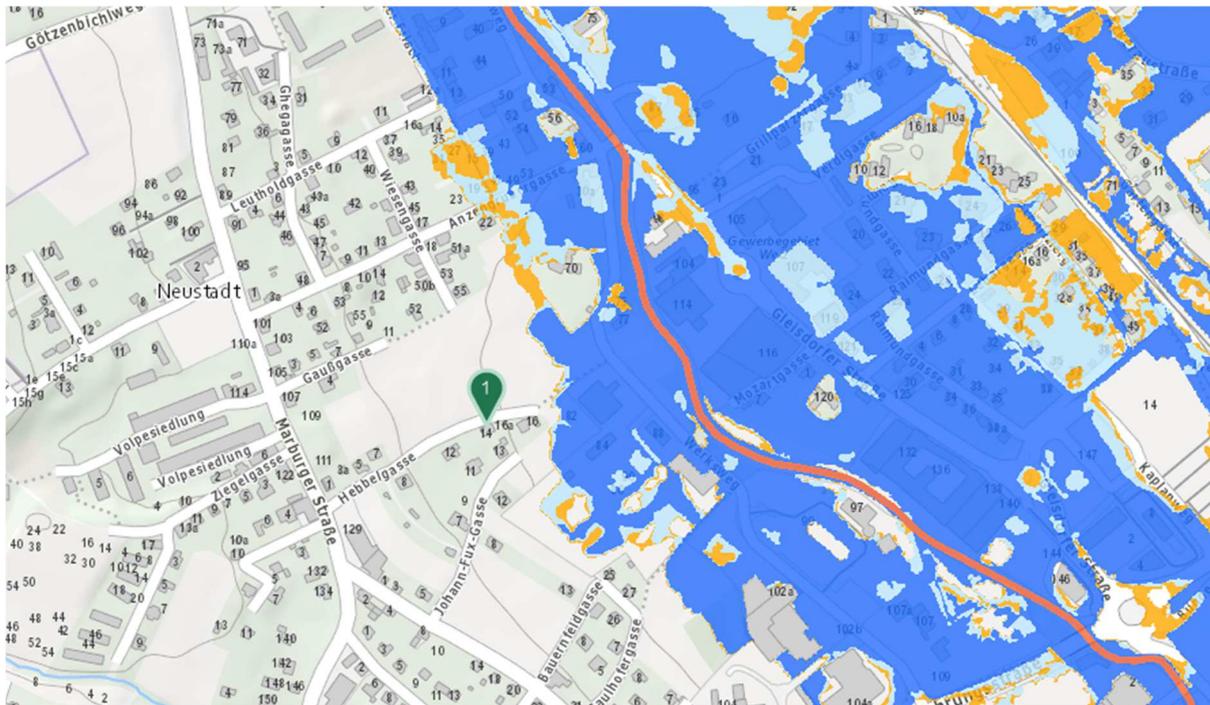
Erläuterungen (aus dem Verdachtsflächenkataster, Umweltbundesamt)

Entsprechend den Bestimmungen des Altlastensanierungsgesetzes (ALSAG, BGBl. Nr. 299/1989 i.d.g.F) hat die Landeshauptfrau/der Landeshauptmann der/dem Bundesministerium für Umwelt Verdachtsflächen bekanntzugeben.

Der Verdachtsflächenkataster wird vom Umweltbundesamt geführt und beinhaltet jene von der Landeshauptfrau/vom Landeshauptmann gemeldeten Altablagerungen und Altstandorte, für die der Verdacht einer erheblichen Umweltgefährdung aufgrund früherer Nutzungsformen ausreichend begründet ist. Die Eintragung einer Liegenschaft in den Verdachtsflächenkataster dokumentiert keinesfalls, dass von der Liegenschaft tatsächlich eine erhebliche Gefahr ausgeht. Ob von einer Verdachtsfläche tatsächlich eine erhebliche Gefahr ausgeht, muss durch entsprechende Untersuchungen (z.B. Boden- und Grundwasseruntersuchungen) nachgewiesen werden.

Werden mit der Meldung einer Fläche zu wenig Informationen übermittelt, wird die Altablagerung oder der Altstandort nicht in den Verdachtsflächenkataster aufgenommen. Eine Eintragung kann erst erfolgen, wenn von der Landeshauptfrau/vom Landeshauptmann zusätzliche ausreichende Informationen übermittelt werden konnten.

Die österreichische Erfassung von Verdachtsflächen ist noch nicht abgeschlossen. Es sind daher noch nicht alle Verdachtsflächen im Verdachtsflächenkataster enthalten.



¹² Quelle: Umweltbundesamt GmbH

1.7 Hochwasserrisiko

Die Liegenschaft befindet sich laut Abfrage im Geoinformationssystem Steiermark nicht in den Hochwasserüberflutungsbereichen

Auszug aus der Hochwasserrisikozonierung ¹³

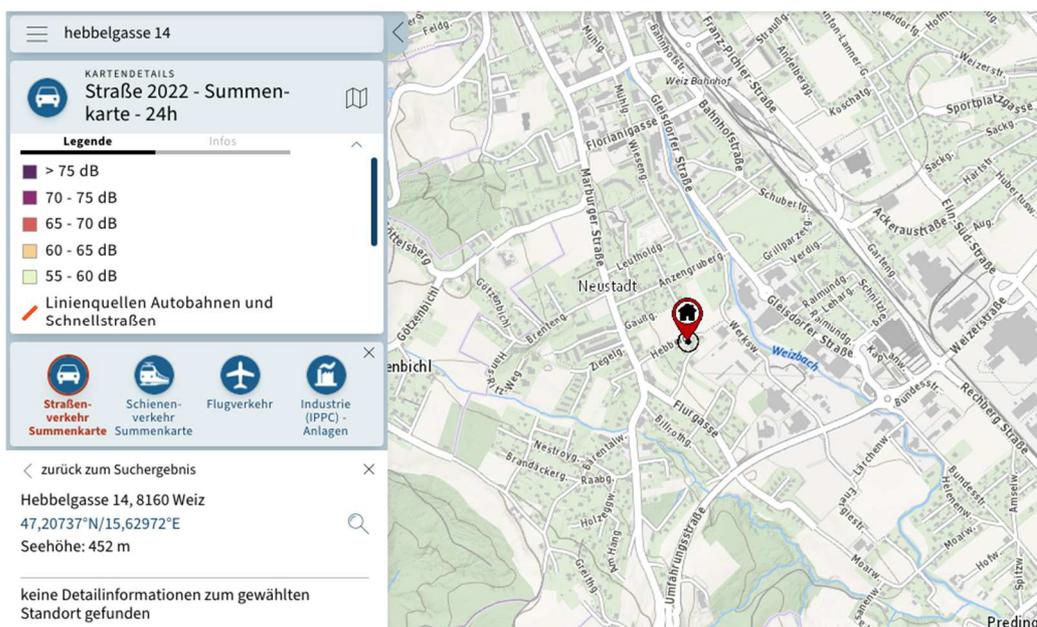
1.8 Gefahrenzonenplan

Der Gefahrenzonenplan ist ein Plan, indem die wildbach- und lawinengefährdeten Bereiche und deren Gefährdungsgrad sowie jene Bereiche, für die eine besondere Bewirtschaftung oder deren Freihaltung für Schutzmaßnahmen erforderlich ist, dargestellt werden. Im geografischen Informationssystem des Landes Steiermark wird für die befundgegenständliche Liegenschaft keine Gefahrenzone ausgewiesen.

¹³ Quelle: Digitaler Atlas der Steiermark

1.9 Lärmimmissionen

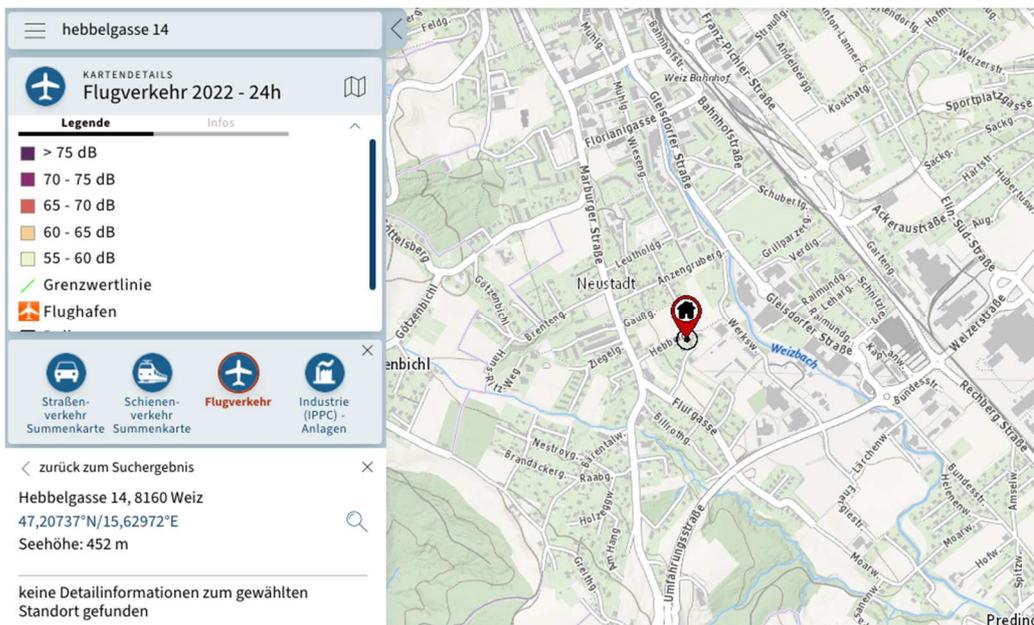
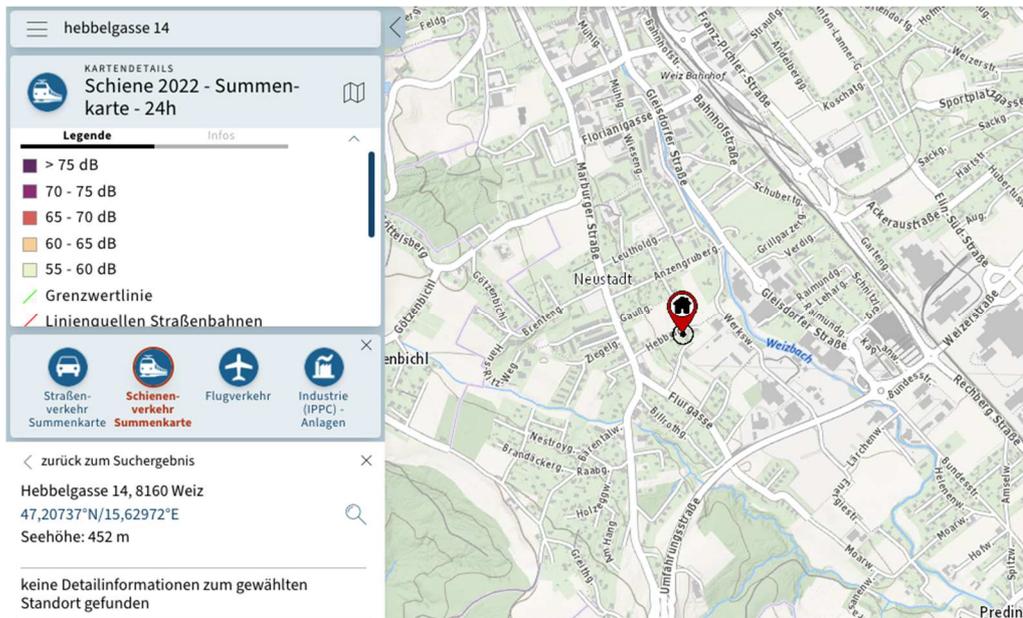
Erstellt wird die Lärmkartierung durch das Bundesministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie. An der Liegenschaft gibt es weder Straßen-, Schienen-, oder Flugverkehr im 24h – Durchschnitt 4m noch Industrielärm

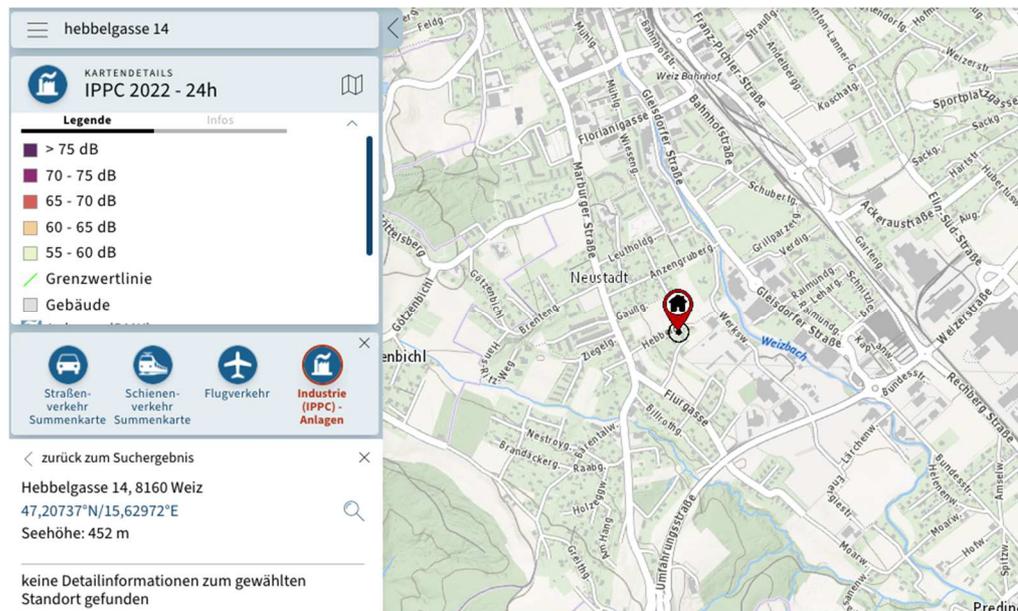




E.P. REAL ESTATE MANAGEMENT GMBH
MAG. EDMOND PERKAL

IHR MAKLER
SACHVERSTÄNDIGER
IMMOBILIENTREUHÄNDER
www.perkal-immobilien.at





Lärmimmissionen¹⁴

¹⁴Quelle: <https://maps.lacriminfo.at/>

Erläuterungen (BM für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie)

Lärm für den Tag-Abend-Nachtzeitraum wird durch den L_{den} -Lärmindex beschrieben. Der L_{den} entspricht dem energieäquivalenten Dauerschallpegel, wobei für den Abendzeitraum (19:00 bis 22:00 Uhr) ein Pegelzuschlag von 5 dB und für den Nachtzeitraum (22:00 bis 06:00 Uhr) ein Pegelzuschlag von 10 dB berücksichtigt wird. Lärm für den Nachtzeitraum wird durch den L_{night} -Lärmindex beschrieben. Der L_{night} entspricht dem energieäquivalenten Dauerschallpegel für den Nachtzeitraum (22:00 bis 06:00 Uhr). Für die Auswertung der betroffenen Bewohner werden je Gebäude die darin (Hauptwohnsitz-) gemeldeten Personen gezählt. Die Zuordnung zu den unterschiedlichen Lärmzonen basiert auf dem höchsten an der Gebäudefassade auftretenden Lärmpegel. Strategische Lärmkarten werden rechnerisch ermittelt, wofür neben Parametern wie Verkehrsstärke Fahrgeschwindigkeit etc. auch die Kenntnis des Geländes und der Bebauung erforderlich sind. Die Pegelwerte stellen die Lärmimmissionen in einer Höhe von 4m über dem Boden dar und sind daher sowohl für den Schutz des Freiraums als auch hinsichtlich von Aussagen für hohe Gebäude nur bedingt geeignet und nur bedingt anwendbar. Weiters ist zu berücksichtigen, dass die Berechnung der Lärmausbreitung vereinfacht erfolgt - zum Beispiel mit der Beschränkung auf eine Reflexion und gegebenenfalls unter Verwendung einer generellen Bodendämpfung. Auch das Heranziehen der maximal zulässigen Geschwindigkeiten für Pkw und Lkw anstelle der tatsächlich gefahrenen kann zu Abweichungen führen. Außerdem ist bei der Berechnung auch eine ausbreitungsgünstige Witterungssituation (leichter Wind in Lärmausbreitungsrichtung) zu Grunde zu legen. Die ausgewiesenen Immissionswerte können daher - insbesondere natürlich auch bei Vorliegen lokaler

Lärmquellen, welche nicht in den Bearbeitungsumfang der Umgebungslärmgesetzgebung fallen - von der tatsächlichen Lärmbelastung abweichen.

2 Beschreibung des Anwesens

Einfamilienhaus – Gesamtnutzfläche von ca. 139,72, m²

Dieses Gebäude wurde im Jahr 2001 von der Firma Malli Bau in massiver Ziegelqualität errichte und besteht aus einem oberirdischen Vollgeschoß und einem ausgebauten Dachgeschoß. Zusätzlich verfügt das Haus über einen Teilkeller und dieser wurde aus Beton errichtet.

Kellergeschoß – Nutzfläche ca. 33,62 m²

Das Kellergeschoß ist über ein innenliegendes Treppenhaus erschlossen und unterteilt sich in einen Heizraum (Gaszentralheizungsanlage), in eine Waschküche und in einen beheizten Kellerraum. Dieser wurde auch mit einem Laminatboden ausgeführt, die restlichen Kellerflächen, wie auch das massive Treppenhaus, wurden verflies. Die gesamte Kellerfläche präsentiert sich in einem guten nutzbaren Zustand, Schäden durch Feuchtigkeit sind keine erkennbar. Über einen Außenzugang verfügt der Kellerbereich nicht.

Erdgeschoß – Nutzfläche ca. 66,98 m²

Über einen überdachten Zugangsbereich aus Glas wird das Gebäude über ein zentrales Vorhaus erschlossen. Das gesamte Raumkonzept des Hauses kann als gut nutzbar bezeichnet werden, und so sind sämtliche Wohn- und Schlafräume getrennt begehbar. Der Sanitärbereich im Erdgeschoß verfügt über eine Duschkabine samt einer WC-Anlage mit Waschbecken und wurde mit keramischen Fliesen ausgeführt. Im offenen Wohn-Essbereich und in der Küche wurden Parkettböden verlegt und auch dieser Bereich wurde pfleglich behandelt. Dem Wohnzimmer ist eine gepflasterte Terrasse mit ca. 34 m² mit vorgelagert und dieser Bereich kann aufgrund der Himmelsausrichtung, als sonnig und ruhig bezeichnet werden. Über eine gedrehte, innenliegende Holztreppe gelangt man in das ausgebauten Dachgeschoß.

Dachgeschoß – Nutzfläche ca. 72,74 m²

Dem Dachgeschoß kann dieselbe Ausführungsqualität wie dem Erdgeschoß bescheinigt werden. Sämtliche Schlafräume sind getrennt begehbar, aufgrund der Größe gut nutzbar und mit Parkettböden ausgestattet. Das Badzimmer ist großzügig gestaltet und mit einer Duschkabine, einer Eckbadewanne und einer WC-Anlage mit Waschbecken ausgeführt.

Das Dachgeschoß verfügt über einen kleinen Balkonbereich mit einer Fläche von ca. 4,81 m² und wird über die beiden westseitigen gelegenen Schlafzimmer erschlossen.

Doppelcarport sam Abstellraum

Betreffend dieses Bauwerkes liegen beim Stadtbauamt Weiz keine Planunterlagen auf. Hierbei handelt es sich grundsätzlich um ein nicht bewilligungspflichtiges Nebengebäude mit einer Größe von unter 40 m².

Augenscheinlich wurde das Doppelcarport samt Abstellraum zu einem etwas späteren Zeitpunkt nach 2001 errichtet. Die massive Holzkonstruktion präsentiert sich in einem guten und brauchbaren Erhaltungszustand.

Außenanlagen

Die Gartenanlage ist sehr gepflegt und wurde mit heimischen Bäumen und Sträuchern bestockt. Das gesamte Grundstück ist eingefriedet und mit einem Einfahrtstor verschlossen.

3 Fotodokumentation



Frontansicht



Wohnzimmer



Esszimmer

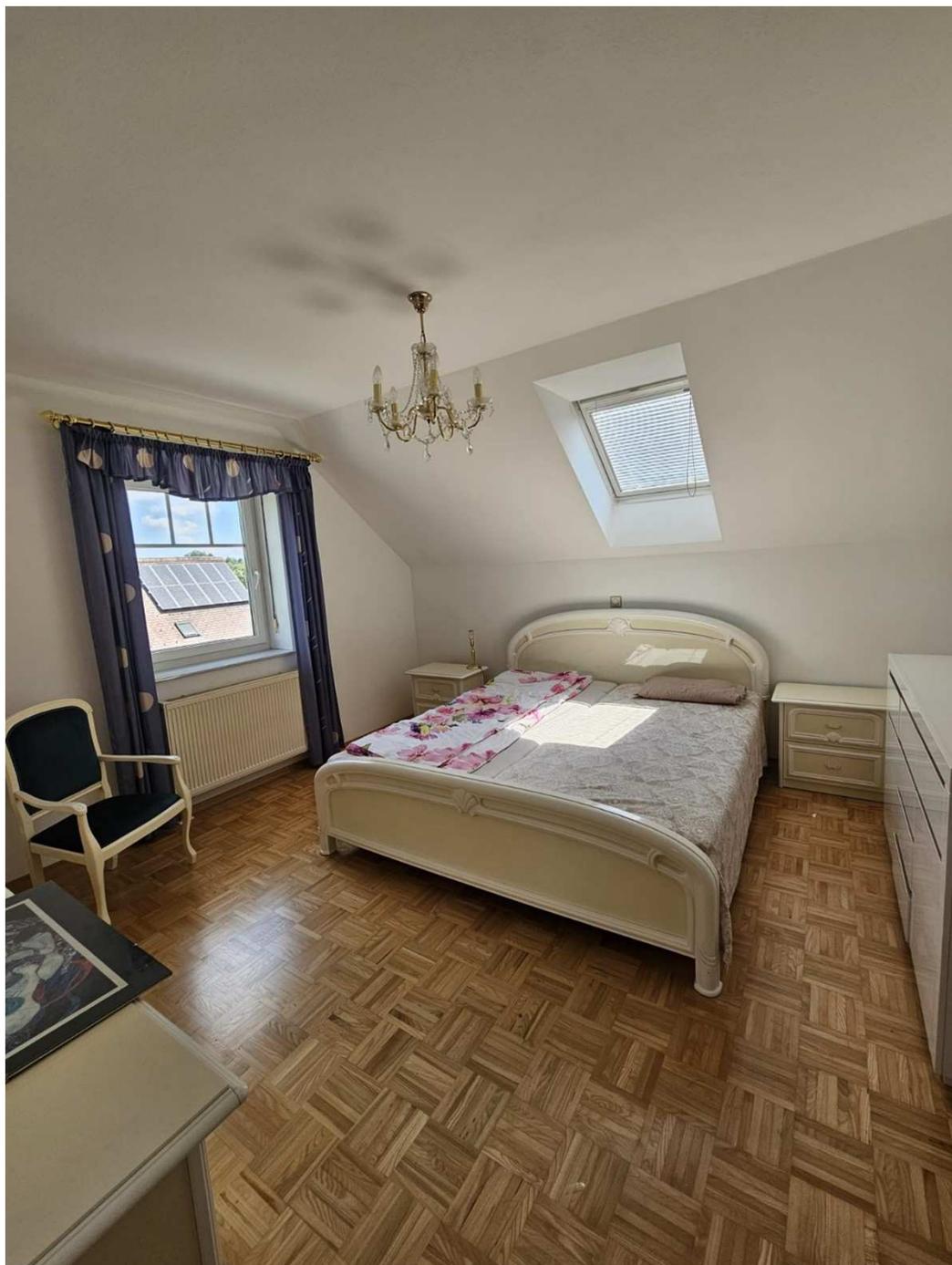


E.P. REAL ESTATE MANAGEMENT GMBH
MAG. EDMOND PERKAL

IHR MAKLER
SACHVERSTÄNDIGER
IMMOBILIENTREUHÄNDER
www.perkal-immobilien.at



Küche



Masterschlafzimmer



Kinderzimmer



Badezimmer



Geräteschuppen



Garten



E.P. REAL ESTATE MANAGEMENT GMBH
MAG. EDMOND PERKAL

IHR MAKLER
SACHVERSTÄNDIGER
IMMOBILIENTREUHÄNDER
www.perkal-immobilien.at



Garten



E.P. REAL ESTATE MANAGEMENT GMBH
MAG. EDMOND PERKAL

IHR MAKLER
SACHVERSTÄNDIGER
IMMOBILIENTREUHÄNDER
www.perkal-immobilien.at



Garten



E.P. REAL ESTATE MANAGEMENT GMBH
MAG. EDMOND PERKAL

IHR MAKLER
SACHVERSTÄNDIGER
IMMOBILIENTREUHÄNDER
www.perkal-immobilien.at



Garten



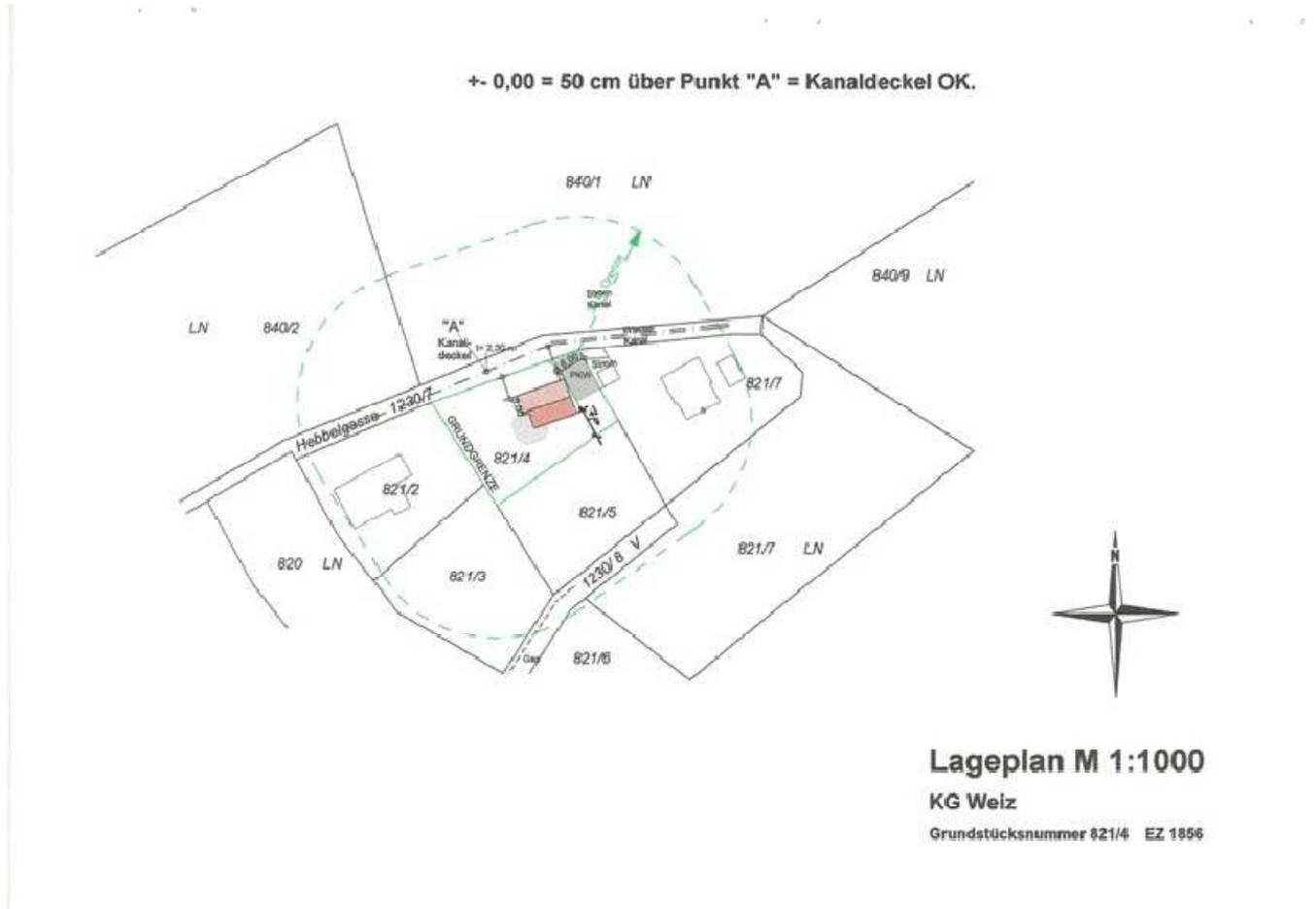
Garten



E.P. REAL ESTATE MANAGEMENT GMBH
MAG. EDMOND PERKAL

IHR MAKLER
SACHVERSTÄNDIGER
IMMOBILIENTREUHÄNDER
www.perkal-immobilien.at

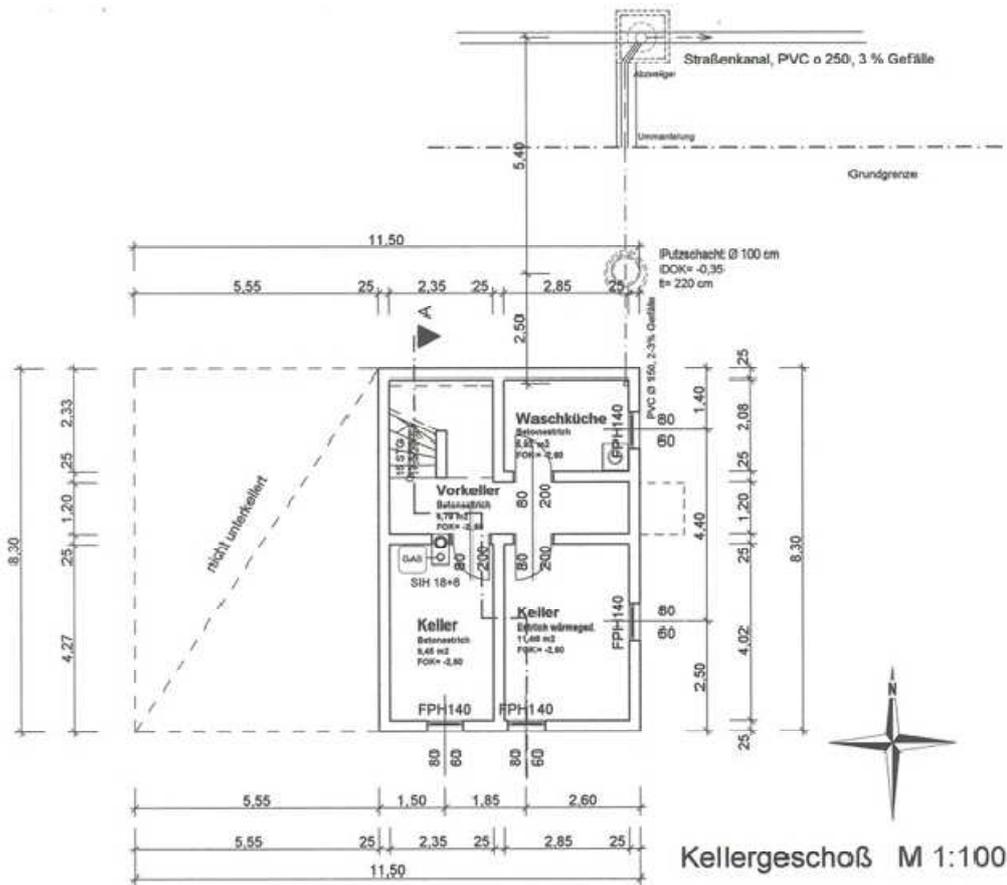
4 ERGÄNZENDE ANLAGEN





E.P. REAL ESTATE MANAGEMENT GMBH
MAG. EDMOND PERKAL

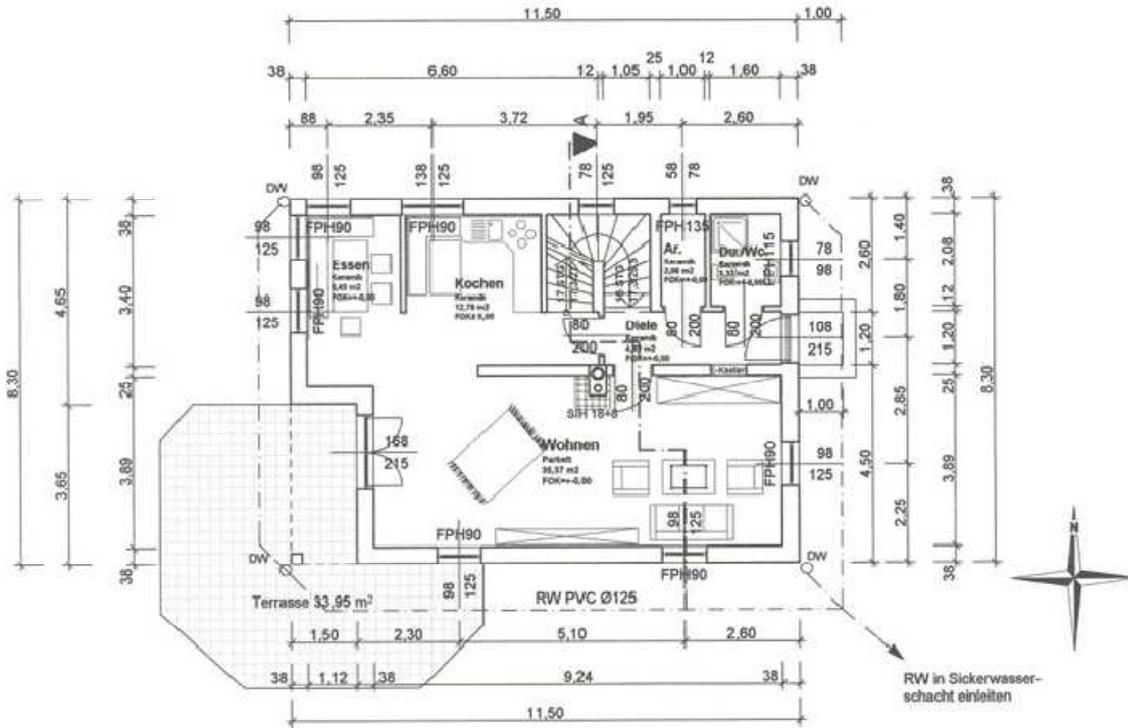
IHR MAKLER
SACHVERSTÄNDIGER
IMMOBILIENTREUHÄNDER
www.perkal-immobilien.at





E.P. REAL ESTATE MANAGEMENT GMBH
MAG. EDMOND PERKAL

IHR MAKLER
SACHVERSTÄNDIGER
IMMOBILIENTREUHÄNDER
www.perkal-immobilien.at

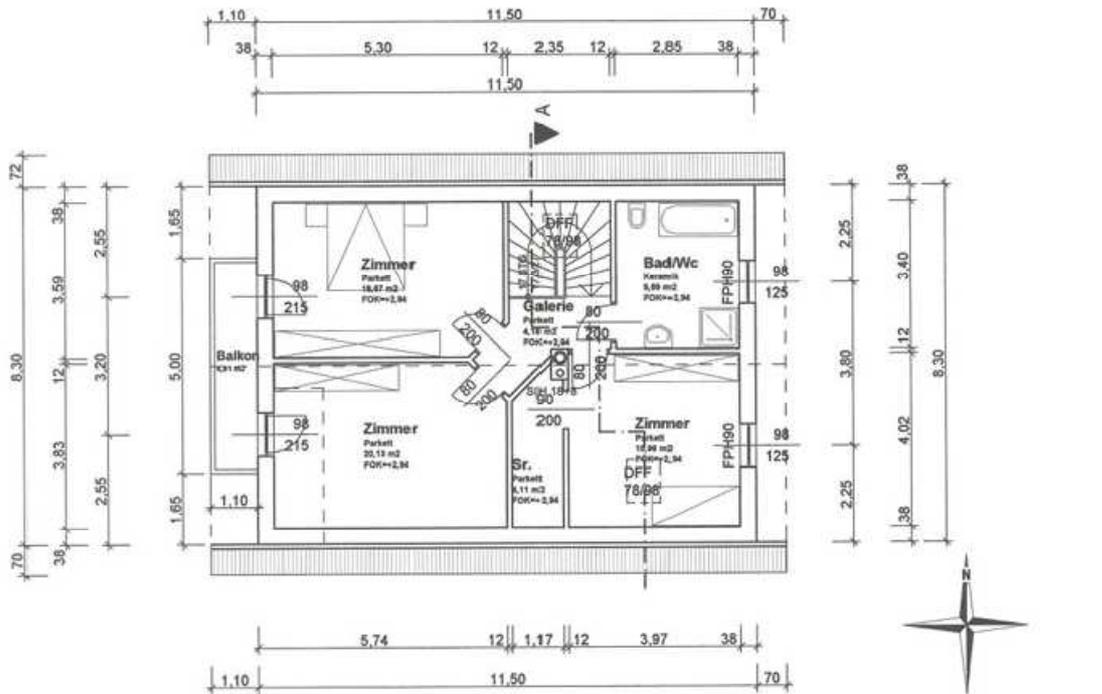


Erdgeschoß M 1:100



E.P. REAL ESTATE MANAGEMENT GMBH
MAG. EDMOND PERKAL

IHR MAKLER
SACHVERSTÄNDIGER
IMMOBILIENTREUHÄNDER
www.perkal-immobilien.at



Dachgeschoß M 1:100

4.1. Grundbuchsauszug

Hinweis/Allgemeines:

Dieses Angebot ist ausschließlich für Sie bestimmt und darf nicht an Dritte weitergegeben werden. Das oben angeführte Objekt wird freibleibend und unverbindlich zum Kauf angeboten. 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. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass diese Informationen keinen Anspruch auf Vollständigkeit, Richtigkeit und Letztstand haben, insbesondere, dass die Mieteinnahmen auf ihre Rechtmäßigkeit nicht überprüft wurden. Alle Daten laut Auskunft des Eigentümers bzw. der Hausverwaltung sind ohne Gewähr. Die Informationen dienen nur als Orientierung. Es gelten die Bestimmungen der Immobilienmaklerverordnung 1996. Ergänzend dazu, wurde die Übersicht der zu erwartenden Nebenkosten gemäß KSchG übermittelt.

Wir erlauben uns darauf hinzuweisen, dass Sie im Falle des Ankaufes des angeben angeführten Objektes mit folgenden Nebenkosten zu rechnen haben:

- . 3,0 % Vermittlungsprovision exkl. 20 % Umsatzsteuer
- . 3,5 % Grunderwerbssteuer
- . 1,1 % Grundbucheintragungsgebühr
- . ca. 3,6 % für die Errichtung, Durchführung und grundbücherliche Abwicklung des Kaufvertrages

Auf Wunsch stehen wir Ihnen mit weiteren Informationen zum Objekt gerne zur Verfügung. Die Besichtigung kann jederzeit nach Vereinbarung mit Herrn Mag. Perkal erfolgen.

Ihr Ansprechpartner:

E.P. Real Estate Management
Mag. Edmond Perkal
Börsegasse 9/4 1010 Wien
+43 664 4203131
office@ep-rem.at

FN516084y
UID-Nr.: ATU 74576906
Gerichtsstand: Handelsgericht Wien

OBERBANK
IBAN: AT 72 1500 0002 2124 6309
BIC: OBKLAT2L