

# exposé

unikat Immobilien

Lucia Rubert Dipl. Immobilienökonomin (BI), Konzessionierte Immobilienmaklerin

Montfortstrasse 82c | 6840 Götzingen | +43 650 264 56 28 | unikat-immo.at | info@unikat-immo.at



## **Liegenschaft mit Potenzial in Koblach**

# Liegenschaft mit Potenzial in Koblach

---



## **Lage:**

---

Die „Kummenberg“-Gemeinde Koblach verfügt über eine hervorragende, naturnahe und sonnige Lage, mit gleichzeitig ausgezeichneter Infrastruktur.

Kinderbetreuungseinrichtungen, Schulen, Freizeitmöglichkeiten sowie Nahversorgungsbetriebe des täglichen Bedarfs befinden sich im unweit entfernten Dorfzentrum.

Der Autobahnanschluss zur A14 ist in wenigen Fahrminuten erreichbar. Vorteilhaft für Grenzgänger ist die günstige Anbindung zur Schweiz - über den Grenzübergang Meiningen/Oberriet - welcher sich ebenfalls ganz in der Nähe befindet.

## **Details:**

---

Das auf dem ca. 1.325m<sup>2</sup> großen Grundstück errichtete Gebäude wurde Anfang der 60iger-Jahre errichtet. Neben dem Wohntrakt mit einem kleinen Wintergarten, verfügt das Haus über viel Abstellfläche und eine kleine, helle Werkstatt mit Ausgang in den hinteren Gartenbereich.

Über der Werkstatt befindet sich ein weiterer, großzügiger Raum, welcher gegebenenfalls noch ausgebaut werden könnte.

Das Bestandsobjekt ist zwar „in die Jahre“ gekommen. Durch eine behutsame Sanierung kann hier jedoch ein wunderbares Heim für die Zukunft geschaffen werden.

Das (restliche) Grundstück kann als Grundstücksreserve für die Zukunft dienen.

Eine Grundstücksteilung wäre möglich und wurde bereits im Vorfeld von der zuständigen Baubehörde genehmigt.

Nähere Details gerne auf Anfrage.

# Liegenschaft mit Potenzial in Koblach



## Zahlen und Fakten

**Grundstück (Baufläche Mischgebiet): ca. 1.325m<sup>2</sup>**

**Kataster:** Grenzkataster/noch zu parzellieren

**Widmung:** Baufläche-Mischgebiet (BM)

**Wohnnutzfläche Bestandsgebäude derzeit:** ca. 110m<sup>2</sup>

**Übernahme:** sofort

**Energieausweis:** in Arbeit

**Besichtigung:** nach Terminvereinbarung

## Kaufnebenkosten:

3,5 % Grunderwerbsteuer

1,1 % Grundbucheintragsgebühr

ca. 1,2% Vertragserrichtungs- und Treuhandkosten

3,0 % Maklerprovision (zzgl. 20% USt)

**Richtpreis: € 950.000**

Alle Angaben nach bestem Wissen und Auskunft der Verkäuferseite. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der abgeschlossene Kaufvertrag. § 15 der Makerverordnung gilt als vereinbart.

**unikat Immobilien**

Lucia Rubert Dipl. Immobilienökonomin (BI), Konzessionierte Immobilienmaklerin  
Blattur 40/7 | 6840 Götzis | +43 650-2645 628 | unikat-immo.at | info@unikat.at

UID: ATU62490003

# Liegenschaft mit Potenzial in Koblach



Ideale Lage BM-Widmung

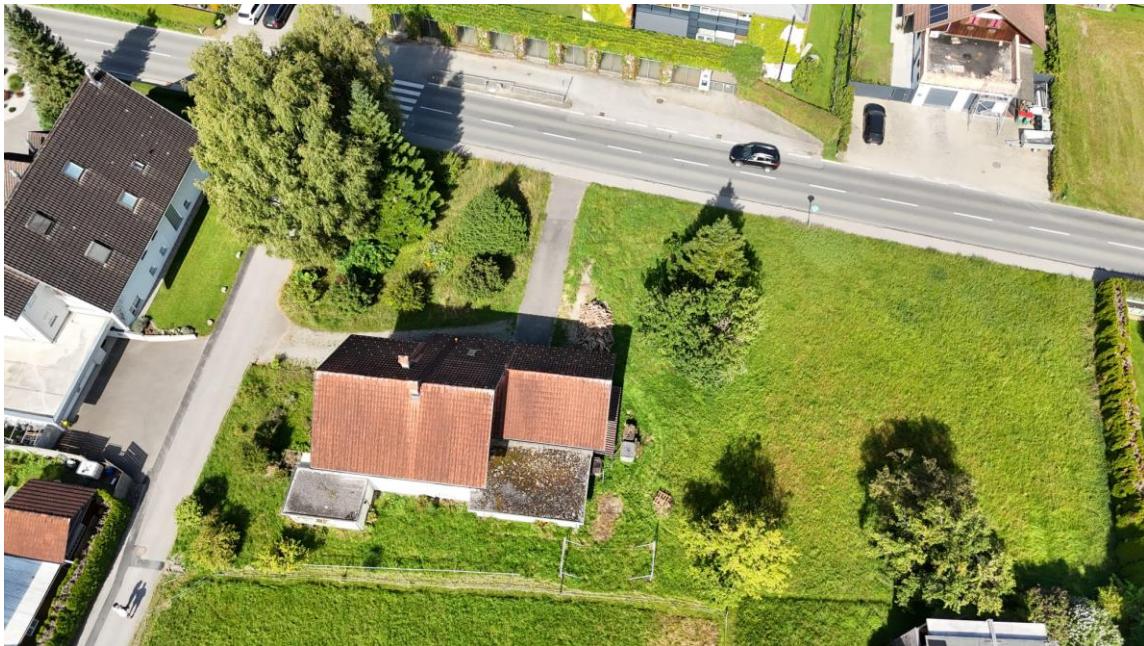


**unikat Immobilien**

Lucia Rubert Dipl. Immobilienökonomin (BI), Konzessionierte Immobilienmaklerin  
Blattur 40/7 | 6840 Götzis | +43 650-2645 628 | [unikat-immo.at](http://unikat-immo.at) | [info@unikat.at](mailto:info@unikat.at)

UID: ATU62490003

# Liegenschaft mit Potenzial in Koblach



Luftaufnahmen



**unikat Immobilien**

Lucia Rubert Dipl. Immobilienökonomin (BI), Konzessionierte Immobilienmaklerin  
Blattur 40/7 | 6840 Götzis | +43 650-2645 628 | [unikat-immo.at](http://unikat-immo.at) | [info@unikat.at](mailto:info@unikat.at)

UID: ATU62490003

# Liegenschaft mit Potenzial in Koblach



Außenansichten



unikat Immobilien

Lucia Rubert Dipl. Immobilienökonomin (BI), Konzessionierte Immobilienmaklerin  
Blattur 40/7 | 6840 Götzis | +43 650-2645 628 | [unikat-immo.at](http://unikat-immo.at) | [info@unikat.at](mailto:info@unikat.at)

UID: ATU62490003