

# **Baugrund mit altem Gebäude und Bauerwartungsland mit Weganteil im Zentrum von Hengsberg**



Vogelperspektive EZ 208 KG 66426 Schrötten

**Objektnummer: O2300167001**

**Eine Immobilie von Steindorff Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Schrötten 41
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8411 Hengsberg
Baujahr:	1950
Zustand:	Baufaellig
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	80,00 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche:	3.374,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Kaufpreis:	262.300,00 €
Provisionsangabe:	

3 % zzgl. 20% MwSt. vom Gesamtkaufpreis

## Ihr Ansprechpartner

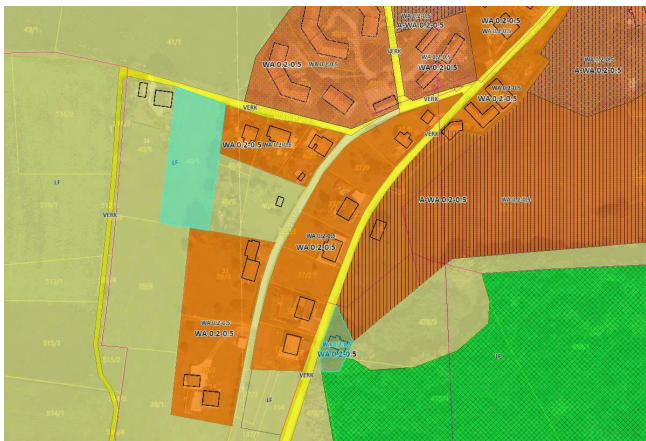
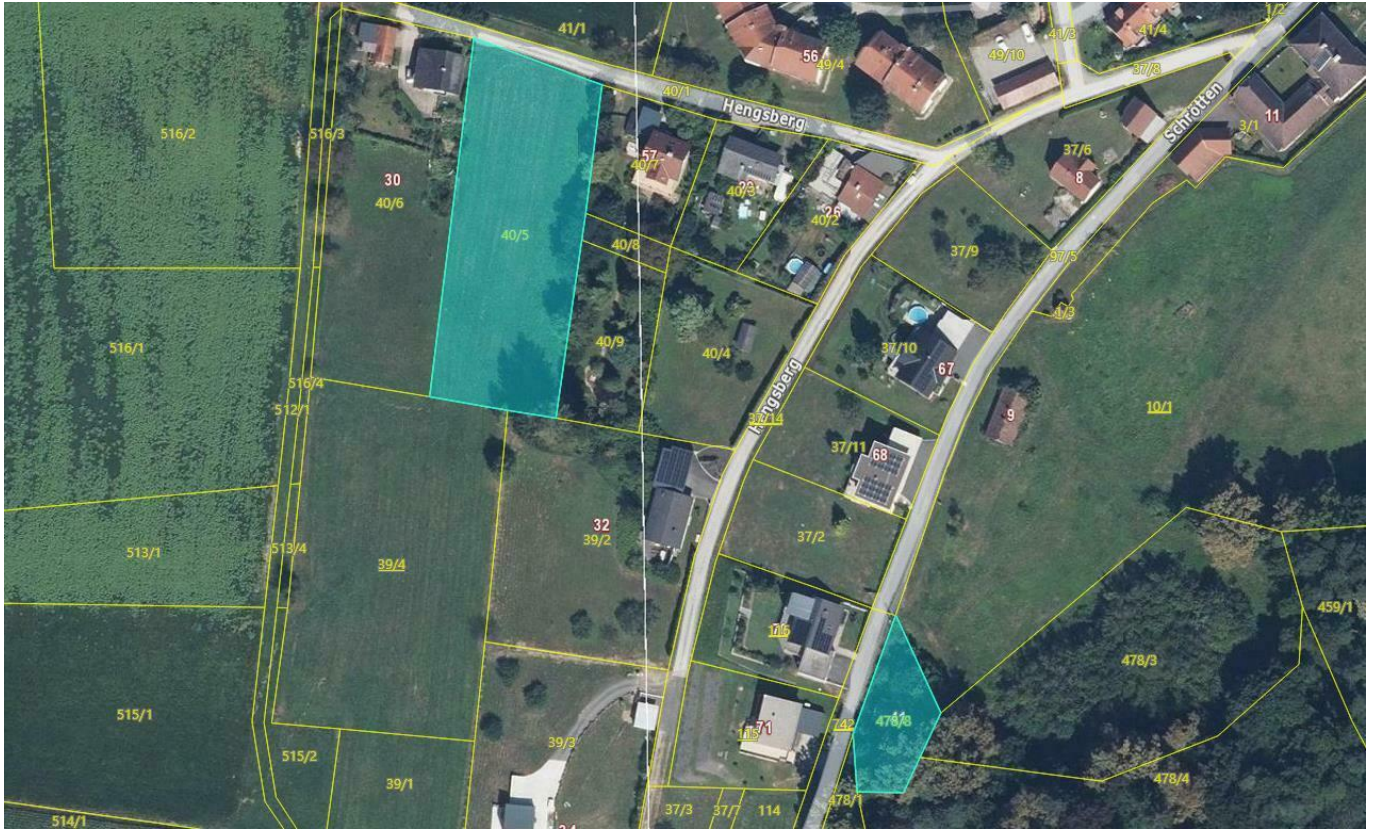


**Mag. iur. Elmar Dolc-Eckstein**

Steindorff Immobilien GmbH  
Albert Schweitzer Gasse 8  
8020 Graz

H 06645696686





















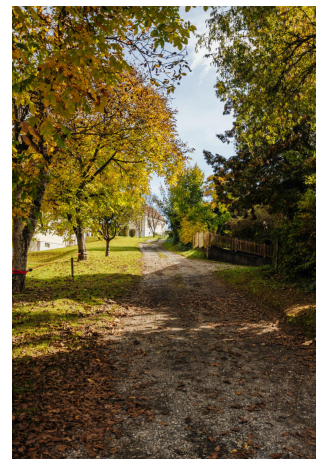














# Objektbeschreibung

**Liegenschaften in Schrötten 41, 8411 Hengsberg  
Einfamilienhaus (schwer sanierungsbedürftig) + Bauerwartungsland (EZ 281) +  
Weganteil (EZ 56)**

## Objektübersicht

**Adresse:** Schrötten 41, 8411 Hengsberg

**Katastralgemeinden:** 66426 Schrötten und 66412 Hengsberg

**Grundstücksnummern:** 40/5, 478/8 und 40/1

**Einlagezahlen:** EZ 208 und EZ 56

**Fläche:** lt. Gutachten / Kataster – Bauerwartungsland gemäß ÖEK

**Weganteil:** 2/16 Anteile an EZ 56, KG 66412 Hengsberg, Gst-Nr. 40/1

**Kaufpreis Gesamt:** € 262.300,- (Details siehe unten)

## Beschreibung der Liegenschaft

Zum Verkauf gelangt eine interessante Liegenschaft in der Gemeinde Hengsberg, bestehend aus:

### 1. Einfamilienhaus – schwer sanierungsbedürftig mit 576 m<sup>2</sup> Baugrundstück (WA 0,2 - 0,5)

Auf dem Grundstück befindet sich ein älteres Einfamilienhaus, das aufgrund seines baulichen Zustands als **schwer sanierungsbedürftig** einzustufen ist.

Alle wesentlichen Bauteile (Dach, Fassade, Haustechnik, Innenausstattung) weisen erheblichen Erneuerungsbedarf auf.

Optionen:

- **Komplette Kernsanierung**, oder
- **Abbruch** und Neubebauung nach zukünftiger Widmung.

### 2. Bauerwartungsland laut Gutachten

Der Sachverständige (Gutachten vom 04. Juni 2025, SV DI Stefan Steirer) stuft das Grundstück als **Bauerwartungsland** ein, weil es im **örtlichen Entwicklungskonzept (ÖEK)** der Gemeinde Hengsberg als potenzielles Entwicklungsgebiet vorgesehen ist.

Dies bedeutet eine **klare Perspektive für zukünftiges Bauland** – natürlich vorbehaltlich der Entscheidungshoheit der Gemeinde.

### 3. Weganteil – 2/16 Anteile

Zum Kaufgegenstand gehört ein **Weganteil von 2/16** an:

- **EZ 56, KG 66412 Hengsberg**, Gst-Nr. 40/1  
(sonstige Verkehrsfläche / Zufahrtsweg)



Dieser Anteil gewährleistet die **gesicherte Zufahrt** zum Grundstück.  
Die Bewertung des Weganteils durch den Sachverständigen beträgt **€ 800,-** und wird **zum Gesamtkaufpreis hinzugerechnet**.

### **Rechtliche Situation**

Die Liegenschaft wird aufgrund eines gerichtlichen PflEGschaftsverfahrens verkauft:

### **Erschließung**

- Strom und Wasser vorhanden
- Zufahrt über Weganteil (2/18) gesichert
- Kanal grundsätzlich im Ortsgebiet vorhanden
- Gute Lage im südsteirischen Hügelland, rasche Anbindung Richtung Wildon, Leibnitz und Graz

### **Besonderheiten & Entwicklungschancen**

- Grundstück mit **klarer Zukunftsperspektive** zur Umwidmung
- Sanierungs- oder Neubauoption
- Kleiner, aber wertvoller Weganteil bereits im Eigentum
- Attraktiv für Anleger, Bauträger oder Personen mit langfristigem Planungshorizont

### **Preisübersicht**

- **Kaufpreis laut Gutachten (Grundstück + Gebäude): € 261.500,-**
- **Weganteil (2/18 EZ 56): € 800,-**
- **Gesamtkaufpreis: € 262.300,-**