

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



Vogelperspektive EZ 208 KG 66426 Schrötten

Objektnummer: O2300167262

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 ²
Gesamtfläche:	3.374,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Kaufpreis:	262.300,00 €
Provisionsangabe:	

3 % zzgl. 20% MwSt. vom Gesamtkaufpreis

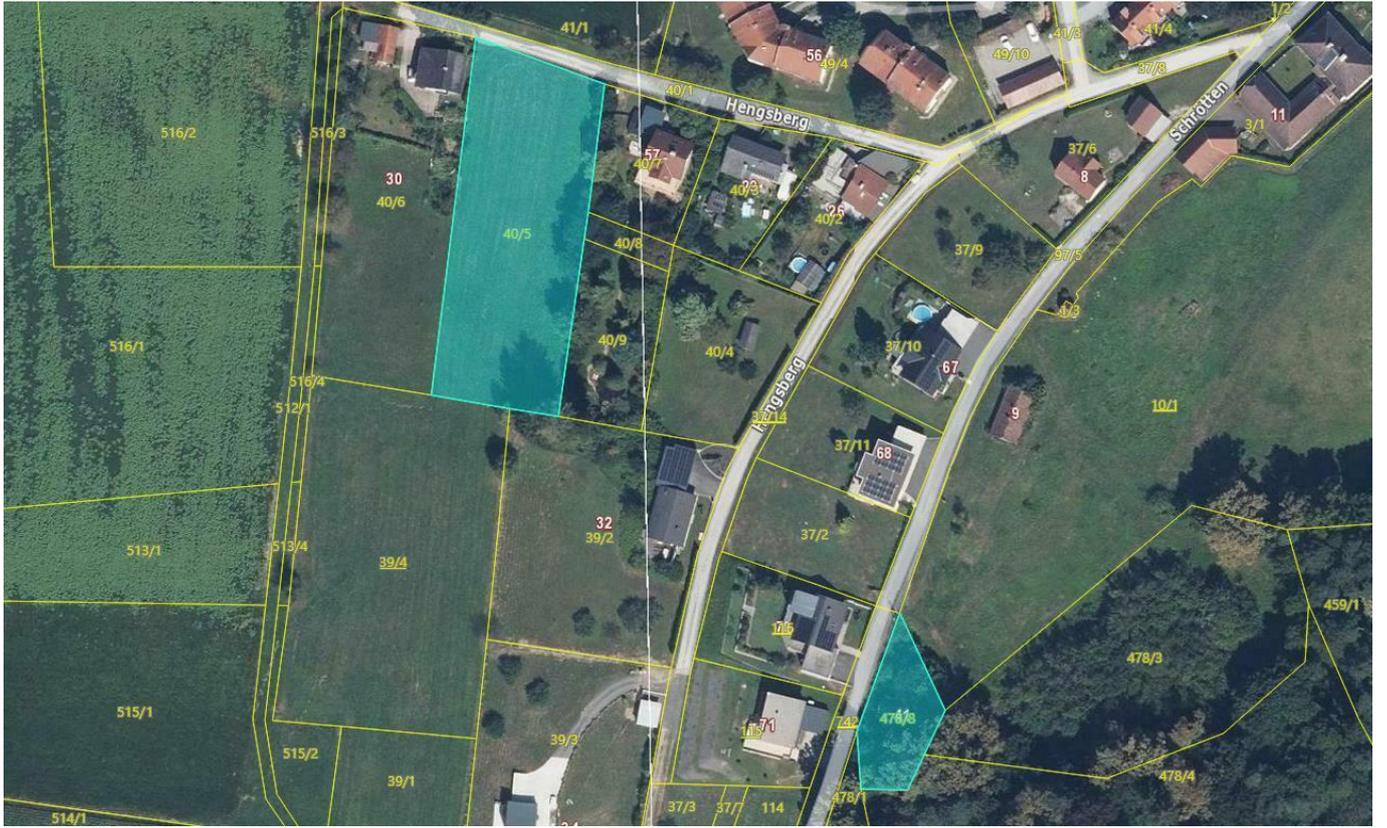
Ihr Ansprechpartner



Mag. iur. Elmar Dolc-Eckstein

Steindorff Immobilien GmbH
Albert Schweitzer Gasse 8
8020 Graz

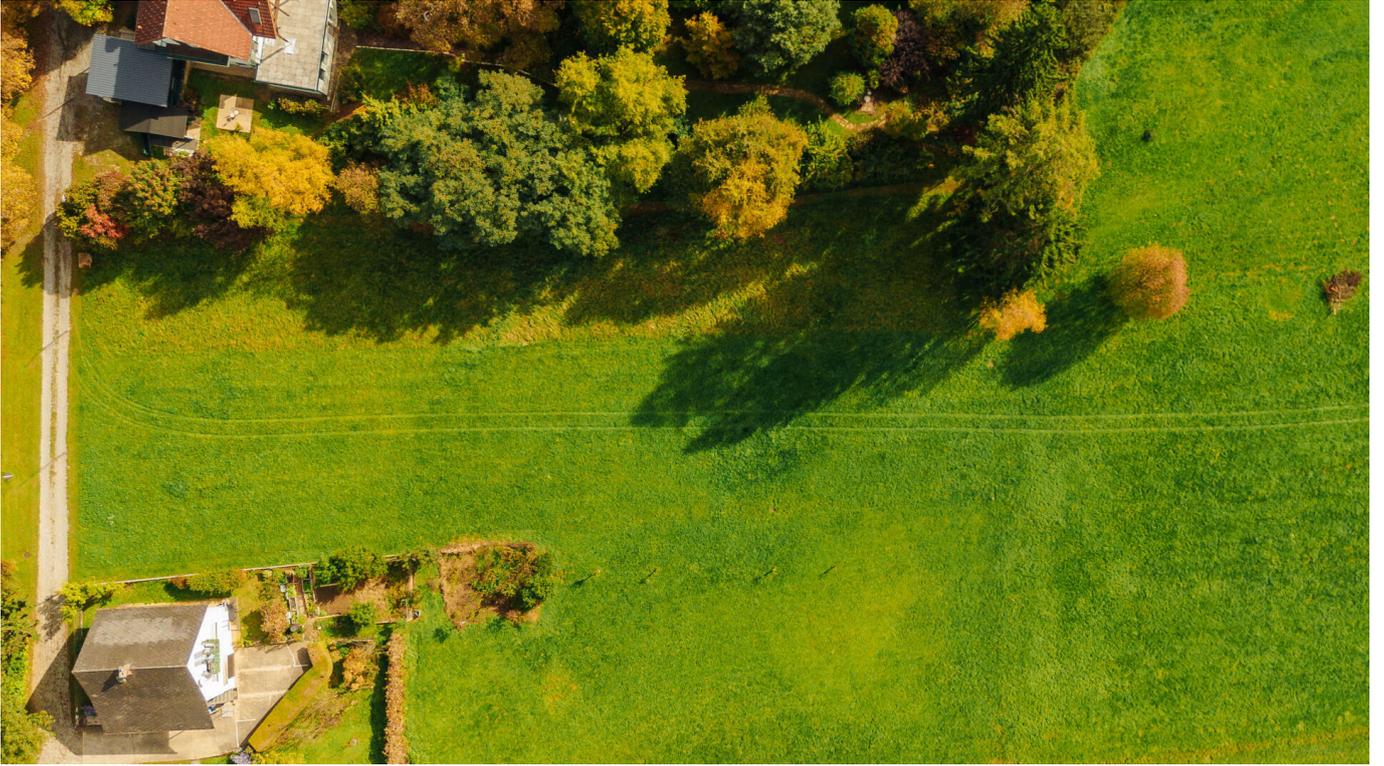
H 06645696686

















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 m² 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 Pflugschaftsverfahrens 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,-**