

ENTZÜCKENDES HAUS FÜR NATURLIEBHABER

Ruhiges Landleben in Ragnitz



Dieses einzigartige Anwesen befindet sich in der idyllischen Gemeinde Ragnitz und bietet eine ruhige Atmosphäre, die perfekt für Familien geeignet ist. Das Haus liegt mitten im Grünen und bietet genügend Platz für spielende Kinder und entspannte Erwachsene.

Das Haus selbst ist ein wunderschöner Altbau, der liebevoll restauriert wurde. Das Erdgeschoss wurde komplett saniert und bietet modernen Komfort, während der Dachboden noch ausgebaut werden kann, um zusätzlichen Platz zu schaffen. Als besonders umweltfreundliche Heizoption kommt eine Pellet-Heizung zum Einsatz.

Ein besonderer Vorteil dieser Immobilie ist, dass Sie es kaufen oder auch auf Mietkaufbasis erwerben können. Diese Option gibt Ihnen die Freiheit, je nach Ihren Bedürfnissen und finanziellen Möglichkeiten zu entscheiden. Die Details des Mietkaufs werden dabei individuell mit dem Eigentümer besprochen, um eine optimale Lösung für Sie zu finden.





Wohntyp:	EF- Haus
Fläche DG:	91,32qm
Fläche EG:	102,56qm
Fläche Heizaum:	20,93qm
Fläche Terrasse:	109qm
Fläche überdacht:	52qm
Fläche Grst. 296/5	864qm
Anzahl der Räume:	10
Anzahl Zimmer:	4
Preis:	€ 299.900,-
Ablöse Küche & Pellets	€5000.-
Provision:	3%+ 20% USt.



Baujahr: 1969
Teilsaniert: 2018
Bauweise: Ziegelmassiv
Objektzustand: Sehr gut/ Gut
Befuerung: Pellets
Heizung: Heizkörper/
Boden
Energieausweis 04/2029

KG: 66410
TZ: 9739/2022
EZ: 783
Grst. Nr.: 296/5



Begeben Sie sich auf einen virtuellen Rundgang durch das Haus. Klicken Sie einfach auf den angeführten Link, welchen ich Ihnen im Mail mitgesendet habe.





📍 Grundstücksberscheibung:

Das Grst. befindet sich im westlich Anschluss zur L626. Dazwischen befindet sich der HITZBACH welcher paralell zur Straße und der Liegenschaft fließt.

Im nördlich Bereich wird derzeit ein Wohnbau der ÖWG errichtet.

Der östliche Bereich wurde durch ein Einfamilienhaus verbaut.

Südlich der Liegenschaft befindet sich ein unbebautes Grundstück (296/15) im Ausmaß von 2.620qm.

📍 Verkehrslage/ Zufahrt:

Der Zugang und die Zufahrt erfolgt von der öffentlichen Wegeverbindung (Grst. 1434/1 & 1421/1 je KG 66410 Haslach) über das Grundstück 296/16 KG 66410 Haslach.

Verwiesen wird auf die bei der Leigenschaft eingetragene Dienstbarkeitsberechtigung des Gehens und Fahrens. (A2- LNr.2)





📍 Infrastrukturelle Lage:

Das Ortszentrum von Ragnitz befindet sich 100m entfernt. Alle Infrastrukturellen Bedürfnisse sind in wenigen Autominuten erreichbar.

📍 Umweltbelastung:

Leichte Belastung durch die L626

📍 Grundstücksform & Neigung:

Leichte Neigung nach Süden.

Die Grst. hat insgesamt eine regelmäßige Form.





📍 Bodenkontaminierung:

✍ Das Grundstück 296/5 in Haslach (66410) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet.

📍 Baubewilligungen:

Das Gebäude ist im derzeitigen Zustand aufgrund einer rechtskräftigen Baubewilligung errichtet worden, bzw liegt eine Benützungsbewilligung für das gesamte Gebäude vor, ohne dass Auflagen oder sonstige behördliche Aufträge unerfüllt wären, sodass kein bewilligungsloser oder bewilligungswidriger Zustand besteht.

Die hergestellten Zubauten, der Einbau einer Pelletsheizung und die Errichtung einer Terrassenüberdachung sind laut Auskunft der Gemeinde Ragnitz vom 15.09.2022 noch nicht bewilligt. Dem Bauamt liegen jedoch sämtliche Unterlagen für eine Baubewilligung vor.





📍 **Anschlüsse:**

Kanal, Wasser, Strom,
Geplant: Glasfaser

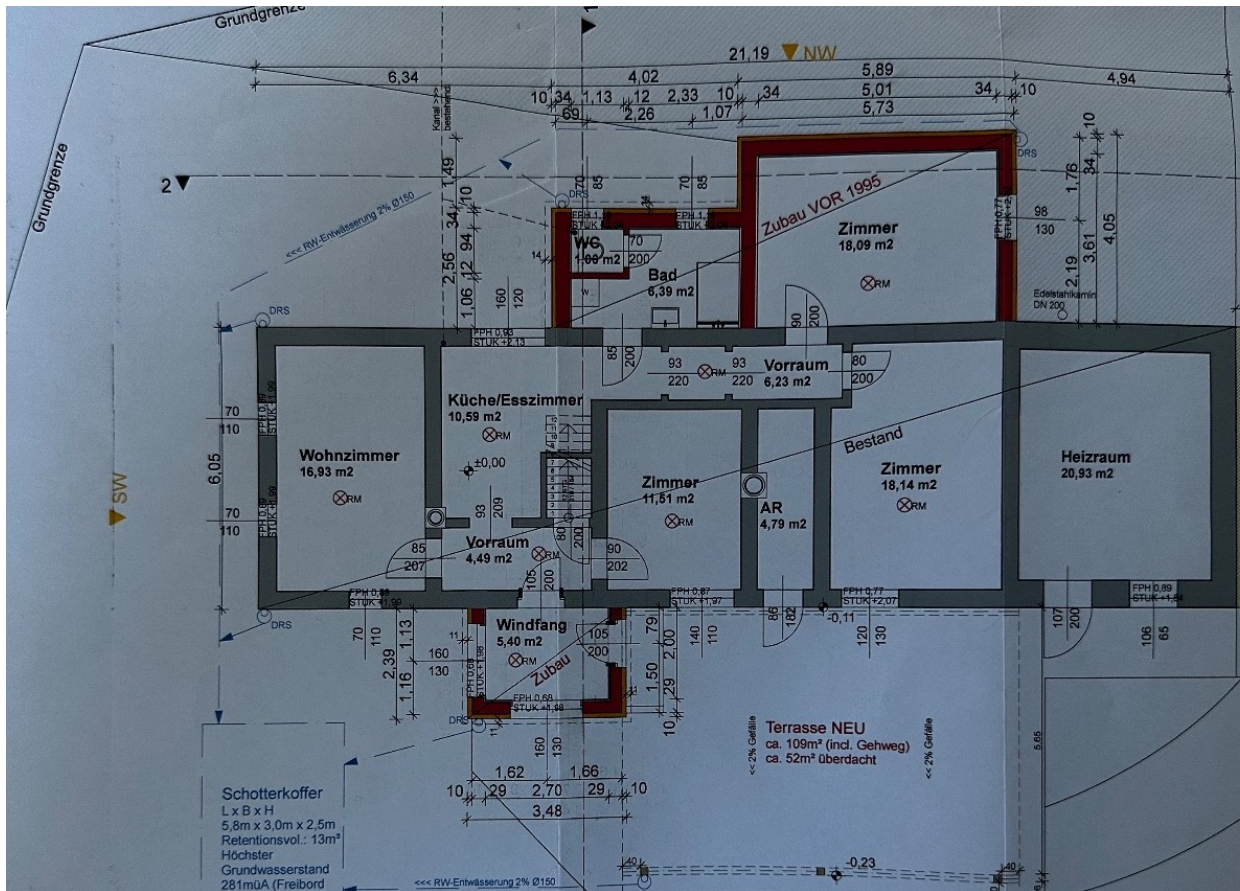
📍 **Grundstücksbebauung:**

Das Grst. 296/5 wurde mit einem Einfamilienhaus bebaut. Am Eingang im südlichen Bereich wurde eine Terrasse errichtet sowie überdacht.

📍 **Einfriedung:**

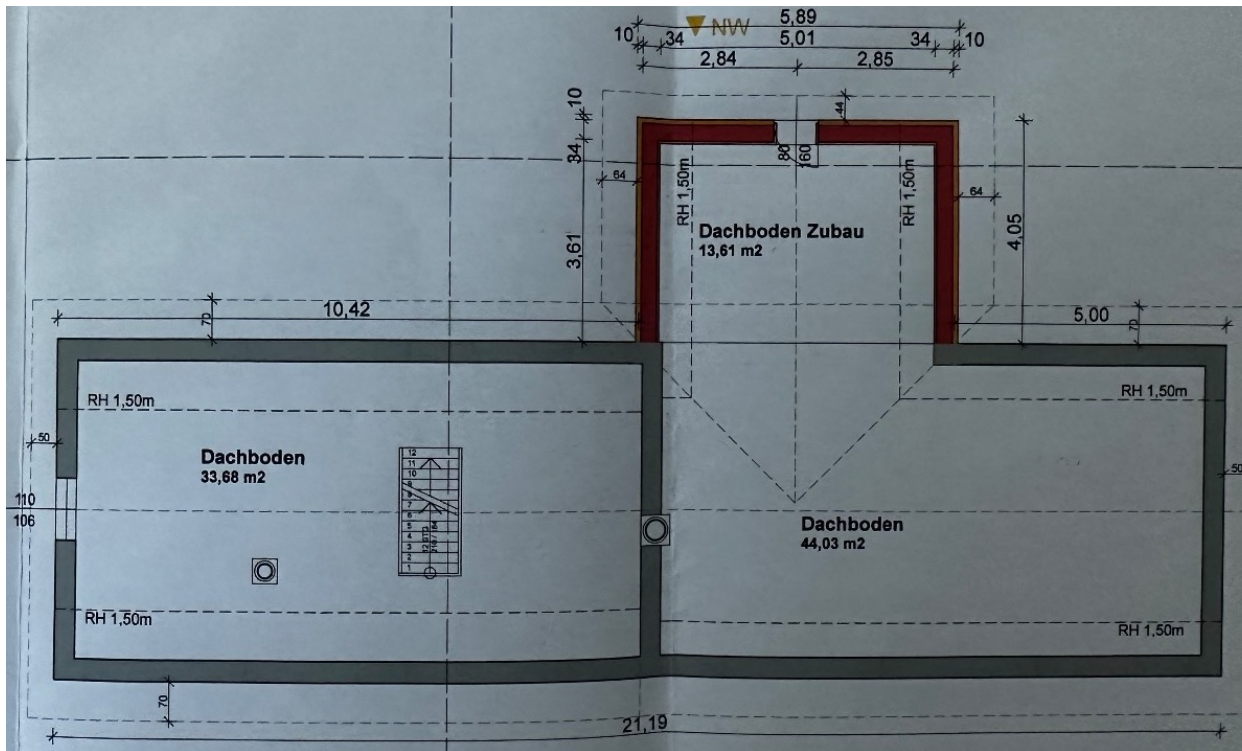
Es bestehen keine Einfriedungen. Ein Sichtschutz wurde im Terrassenbereich gepflanzt.





Erdgeschoss

RAUM	GRÖÖE
Heizraum	20,92qm
Elternschlafzimmer	18,14qm
Abstellraum (außen)	4,79qm
Esszimmer	11,51qm
Windfang	5,40qm
Vorraum	4,49qm
Wohnzimmer	16,93qm
Küche	10,59qm
Vorraum	6,23qm
Badezimmer	6,39qm
Toilette	1,00qm
Kinderzimmer	18,09qm
Terrasse inkl. Gehweg	109qm
Überdacht	52qm



Dachgeschoss (Nicht ausgebaut)

GRÖÖZE	RAUM
Dachboden "Osten"	44,03qm
Dachboden "Westen"	33,68qm
Dachboden Zubau	13,61qm



Sonstige Informationen

- 🔑 Sofort beziehbar
- 🔑 Das Haus wird mit dem gesamten Inventar verkauft.
- 🔑 Ein Jurist wird bezüglich der kaufmännischen Abwicklung bereits gestellt
- 🔑 Die monatlichen Abgaben an die Gemeinde sind im Expose angehängt
- 🔑 Die Mietkaufvariante wird mit dem Eigentümer gesondert vereinbart.





Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend.
Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren auf Informationen, welche uns vom
Eigentümer bzw. der Behörden und Institutionen gegeben wurden.
Hierfür übernehmen wir keine Haftung. Dieses Exposé´ bildet eine
Vorabinformation; als Rechtsgrundlage dient alleine der Kaufvertrag.



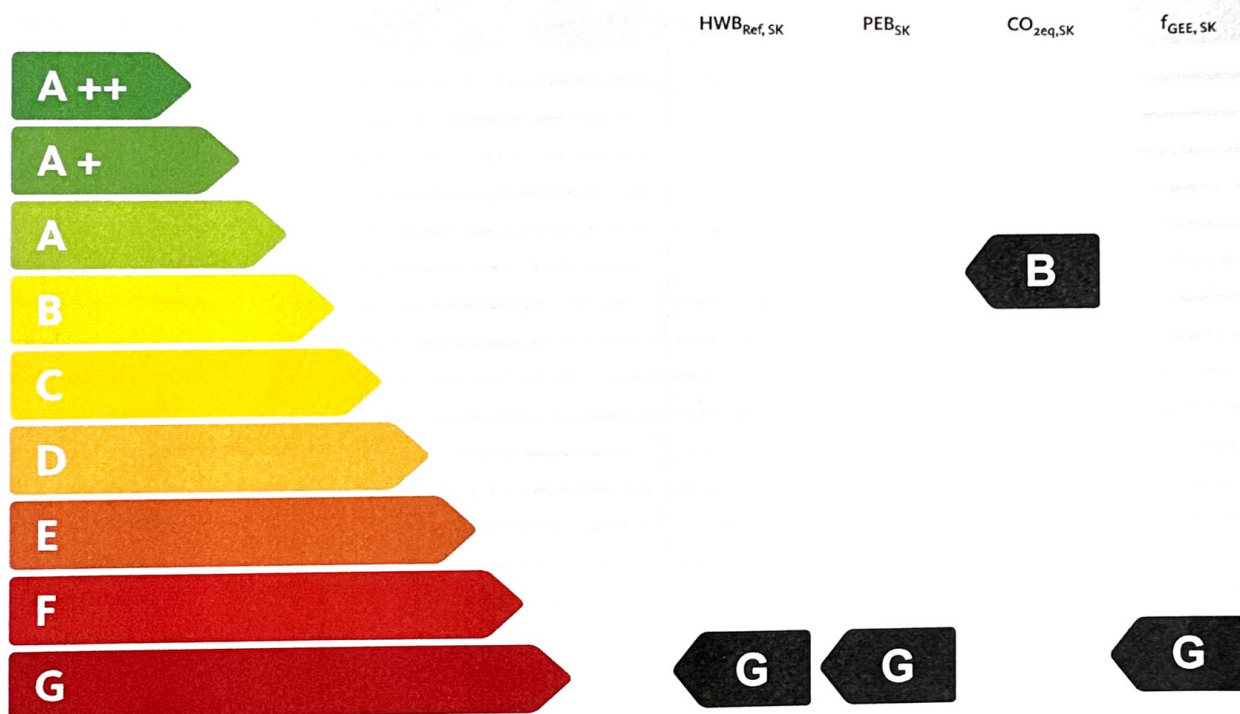
Energieausweis für Wohngebäude

OIB ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019

BEZEICHNUNG	Slamek	Umsetzungsstand	Planung
Gebäude(-teil)	Innenräume konditioniert	Baujahr	—
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit einer oder zwei Nutzungseinheiten	Letzte Veränderung	—
Straße	Gundersdorf 3	Katastralgemeinde	Haslach
PLZ/Ort	8413 Ragnitz	KG-Nr.	66410
Grundstücksnr.	296/5	Seehöhe	285 m

SPEZIFISCHER REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, PRIMÄRENERGIEBEDARF, KOHLENDIOXIDEMISSIONEN und GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR jeweils unter STANDORTKLIMA-(SK)-Bedingungen



HWB_{Ref}: Der Referenz-Heizwärmebedarf ist jene Wärmemenge, die in den Räumen bereitgestellt werden muss, um diese auf einer normativ geforderten Raumtemperatur, ohne Berücksichtigung allfälliger Erträge aus Wärmerückgewinnung, zu halten.

WWWB: Der Warmwasserwärmebedarf ist in Abhängigkeit der Gebäudekategorie als flächenbezogener Defaultwert festgelegt.

HEB: Beim Heizenergiebedarf werden zusätzlich zum Heiz- und Warmwasserwärmebedarf die Verluste des gebäudetechnischen Systems berücksichtigt, dazu zählen insbesondere die Verluste der Wärmebereitstellung, der Wärmeverteilung, der Wärmespeicherung und der Wärmeabgabe sowie allfälliger Hilfsenergie.

HHSB: Der Haushaltsstrombedarf ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht in etwa dem durchschnittlichen flächenbezogenen Stromverbrauch eines österreichischen Haushalts.

RK: Das Referenzklima ist ein virtuelles Klima. Es dient zur Ermittlung von Energiekennzahlen.

EEB: Der Endenergiebedarf umfasst zusätzlich zum Heizenergiebedarf den Haushaltsstrombedarf, abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zuzüglich eines dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energiemenge, die eingekauft werden muss (Lieferenergiebedarf).

f_{GEE}: Der Gesamtenergieeffizienz-Faktor ist der Quotient aus einerseits dem Endenergiebedarf abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zuzüglich des dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs und andererseits einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

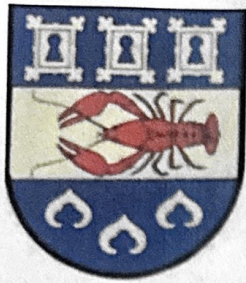
PEB: Der Primärenergiebedarf ist der Endenergiebedarf einschließlich der Verluste in allen Vorketten. Der Primärenergiebedarf weist einen erneuerbaren (PEB_{ern}) und einen nicht erneuerbaren (PEB_{n,ern}) Anteil auf.

CO_{2eq}: Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnenden äquivalenten Kohlendioxidemissionen (Treibhausgase), einschließlich jener für Vorketten.

SK: Das Standortklima ist das reale Klima am Gebäudestandort. Dieses Klimamodell wurde auf Basis der Primärdaten (1970 bis 1999) der Zentralanstalt für Meteorologie und Geodynamik für die Jahre 1978 bis 2007 gegenüber der Vorfassung aktualisiert.

Alle Werte gelten unter der Annahme eines normierten BenutzerInnenverhaltens. Sie geben den Jahresbedarf pro Quadratmeter beheizter Brutto-Grundfläche an.

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der OIB-Richtlinie 6 „Energieeinsparung und Wärmeschutz“ des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU vom 19. Mai 2010 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden bzw. 2018/844/EU vom 30. Mai 2018 und des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG). Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist für Strom: 2013-09 – 2018-08, und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.



Gemeinde Ragnitz

Abs.: Gemeinde Ragnitz, 8413 Ragnitz

Herrn
Erwin Wassler
Gundersdorf 3
8413 Ragnitz

Lastschriftanzeige

Rechnungsnummer: 990501612308
Kundennummer: 1011006171
Datum: 01.02.2023
Fälligkeit: 15.02.2023
Seite: 1

Kontaktdaten

SB/Abt: Kump Thomas/ Buchhaltung
Tel: 03183/83882
Mail: gde@ragnitz.gv.at

Lastschriftanzeige (Gilt als Rechnung im Sinne des § 11 UStG)

Vertragskonto: 881000578389 Öffentliche Abgaben (HBA)

Objektbezeichnung / Abgabenbezeichnung		Betrag exkl. USt	EUR	USt %
Gundersdorf 3				
Aktenzahl: 1011/1000000001159 Abfall				
Restmüll 120 L	01.01.2023-31.03.2023	29,80	10	
Abfall EGW	01.01.2023-31.03.2023	9,03	10	
Basis p.a.: 2,00 Einwohnergleichwert(e) x 18,06 EUR				
Aktenzahl: 1011/1000000003532 Biomüll				
Biomüll 120 L	01.01.2023-31.03.2023	42,51	10	
Aktenzahl: 1011/1000000001162 Kanal				
Kanalben. Fläche	01.01.2023-31.03.2023	17,25	10	
Basis p.a.: 80,24 Quadratmeter x 0,86 EUR				
Kanal EGW	01.01.2023-31.03.2023	51,26	10	
Basis p.a.: 2,00 Einwohnergleichwert(e) x 102,53 EUR				
Betrag exkl. USt		149,85	EUR	
10% Umsatzsteuer		14,98	EUR	
Zu zahlender Betrag		164,83	EUR	

Überweisen Sie bitte den Betrag bis zum **15.02.2023** und geben Sie die Zahlungsreferenz **095000575155** an.

Unsere Bankverbindung:

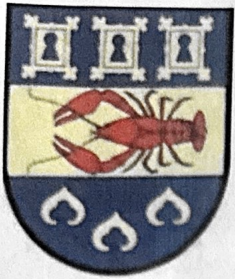
Kreditinstitut: Raiffeisenbank Heiligenkreuz-Kirchbach -St. George
IBAN: AT72 3817 0000 0028 0180
BIC: RZSTAT2G170
Zahlungsreferenz: 095000575155

Zahlen mit Code



Der Bürgermeister
Manfred Sunko





Gemeinde Ragnitz

Abs.: Gemeinde Ragnitz, 8413 Ragnitz

Herrn
Erwin Wassler
Gundersdorf 3
8413 Ragnitz



Rechnung

Rechnungsnummer: 990501618586
Kundennummer: 1011006171
Datum: 01.02.2023
Fälligkeit: 15.02.2023
Seite: 1

Kontaktdaten

SB/Abt: Kump Thomas/ Buchhaltung
Tel: 03183/83882
Mail: gde@ragnitz.gv.at

Rechnung (Gilt als Rechnung im Sinne des § 11 UStG)

Vertragskonto: 882100343861 Sonstige privatrechtl. Abgaben

Objektbezeichnung / Abgabenbezeichnung	Betrag exkl. USt EUR USt %	
Gundersdorf 3		
Aktenzahl: 1011/1000000001160 Wasser priv.rechtl.		
Wasser Akonto	01.01.2023-31.03.2023	13,06 10
Zählermiete 5 m³	01.01.2023-31.03.2023	4,80 10
Wasser Grundgebühr	01.01.2023-31.03.2023	16,43 10
Betrag exkl. USt		34,29 EUR
10% Umsatzsteuer		3,43 EUR
Zu zahlender Betrag		37,72 EUR

Überweisen Sie bitte den Betrag bis zum **15.02.2023** und geben Sie die Zahlungsreferenz **095000581248** an.

Unsere Bankverbindung:

Kreditinstitut: Raiffeisenbank Heiligenkreuz-Kirchbach -St. George
IBAN: AT72 3817 0000 0028 0180
BIC: RZSTAT2G170
Zahlungsreferenz: 095000581248

Zahlen mit Code



Der Bürgermeister
Manfred Sunko

1/10-4939-1767/0-0-0-0-0/2628865-15442768

Gemeinde Ragnitz - Amtssigntent
www.ragnitz.gv.at



Mag. Michael Spath, öffentlicher Notar

REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch
KATASTRALGEMEINDE 66410 Haslach
BEZIRKSGERICHT Leibnitz

EINLAGEZAHL 783

Letzte TZ 9739/2022

***** A1 *****
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE
296/5 G GST-Fläche * 864
Bauf.(10) 192
Gärten(10) 672 Gundersdorf 3

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

2 a 267/2020 RECHT des Gehens und Fahrens über Gst 296/16 für Gst 296/5

3 a 267/2020 RECHT Verlegen von Leitungen über Gst 296/16 für Gst 296/5

***** B *****

2 ANTEIL: 1/1

Erwin Wassler

GEB: 1982-03-13 ADR: Gundersdorf 3, Ragnitz 8413

a 9739/2022 IM RANG 7286/2022 Kaufvertrag 2022-09-15 Eigentumsrecht

***** C *****

3 a 9739/2022 Pfandurkunde 2022-10-14

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 279.000,--

für Raiffeisenbank Straß-Spielfeld eGen (FN 66776a)

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Grundbuch

17.02.2023 14:11:21