

## **LANDLIEBE - Mehrfamilienhaus/Generationenhaus mit Selbstversorgermöglichkeit**



**Objektnummer: 6154/277**

**Eine Immobilie von C.R. Gmbh - Christian Rossik Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Mehrfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2860 Kirchschlag in der Buckligen Welt
<b>Baujahr:</b>	1958
<b>Wohnfläche:</b>	196,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	292,00 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	6
<b>Stellplätze:</b>	6
<b>Keller:</b>	98,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>F</b> 247,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>G</b> 5,30
<b>Kaufpreis:</b>	269.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Christian Rossik

C.R. Gmbh - Christian Rossik Immobilien  
Kirchdorf 16/6  
8132 Pernegg an der Mur

T +43 664 4317853

H +43 664 4

Gerne stehen  
Verfügung.













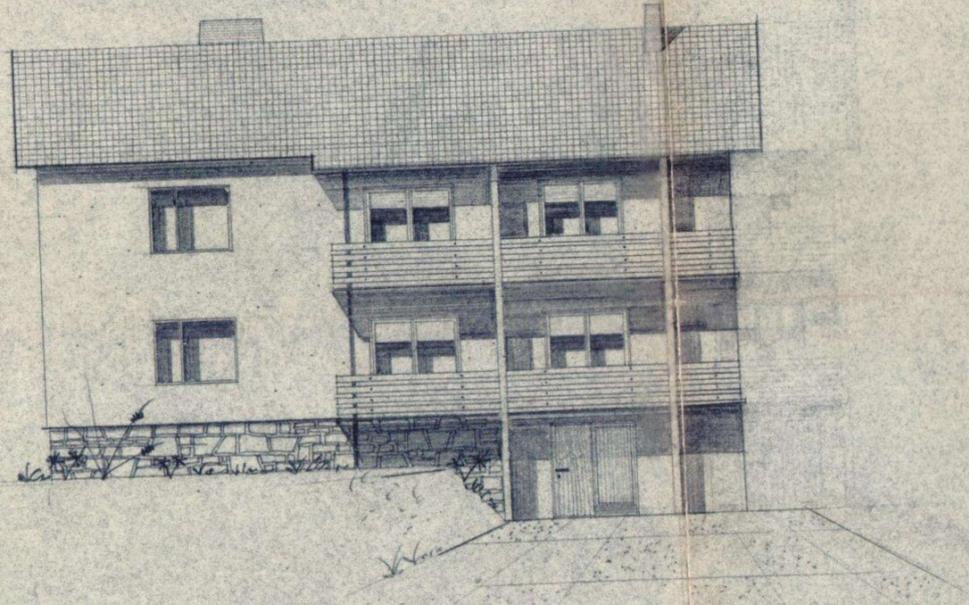


9'94" BESTEHENDER TEIL

S<sup>130</sup> 750

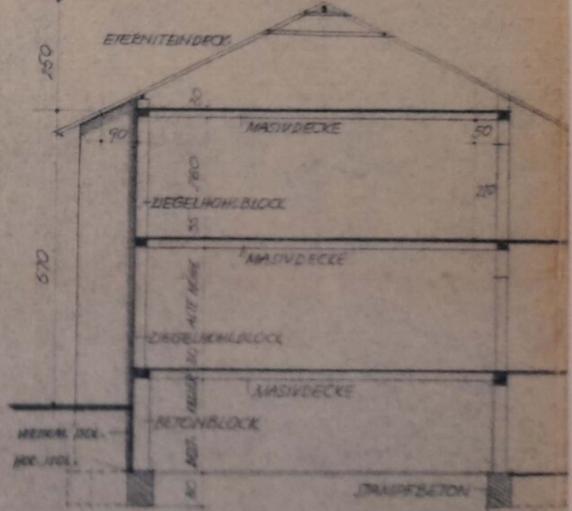
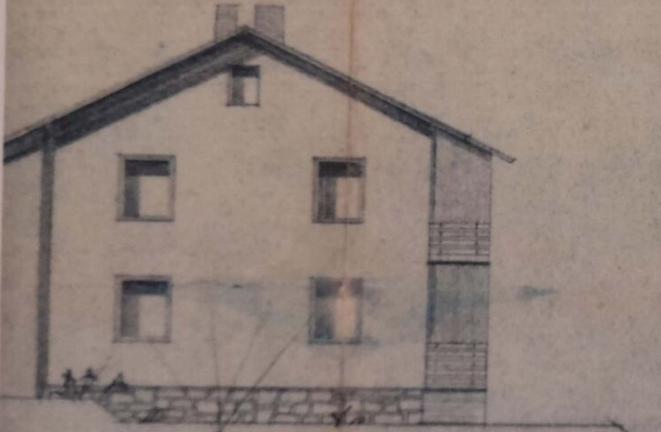
# SÜD-ANSICHT

W



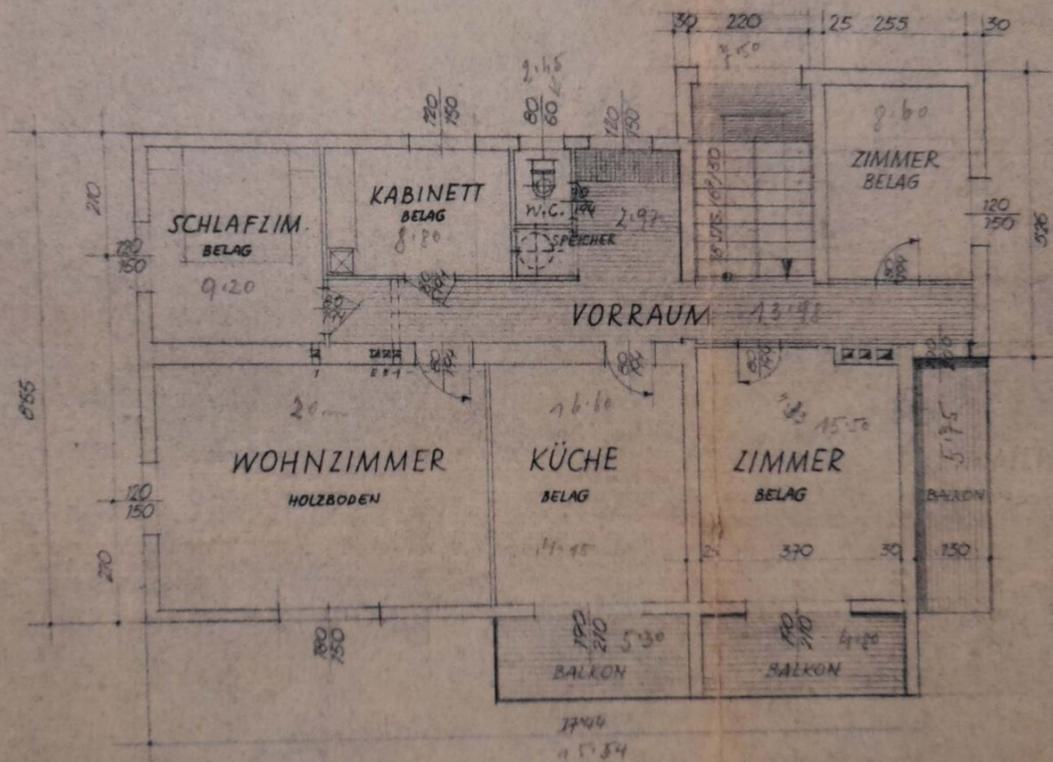
ICHT

SCHNITT A-A



# OBERGESCHOSS

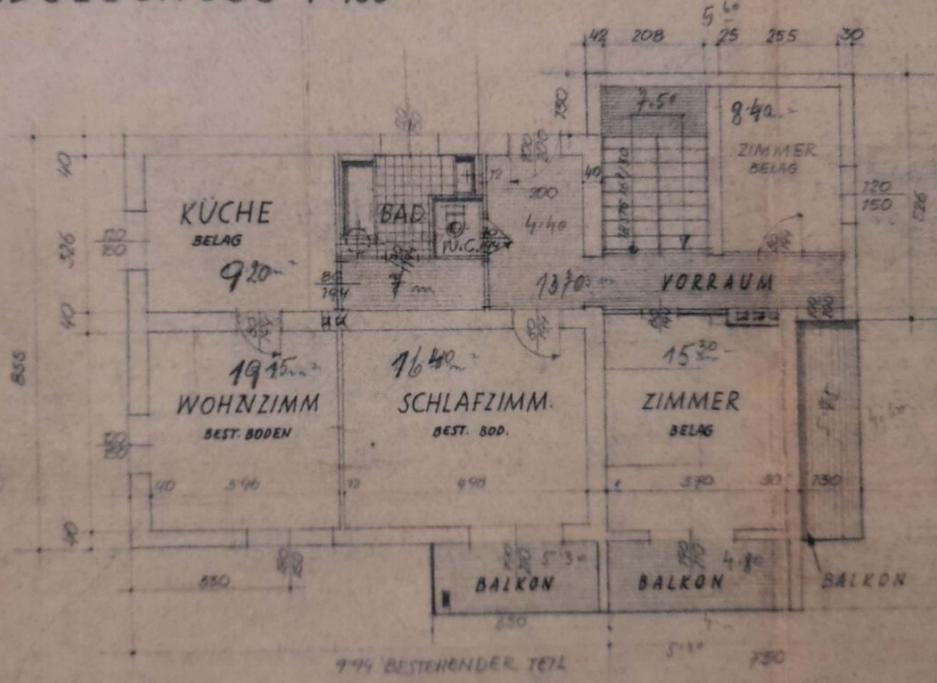
K



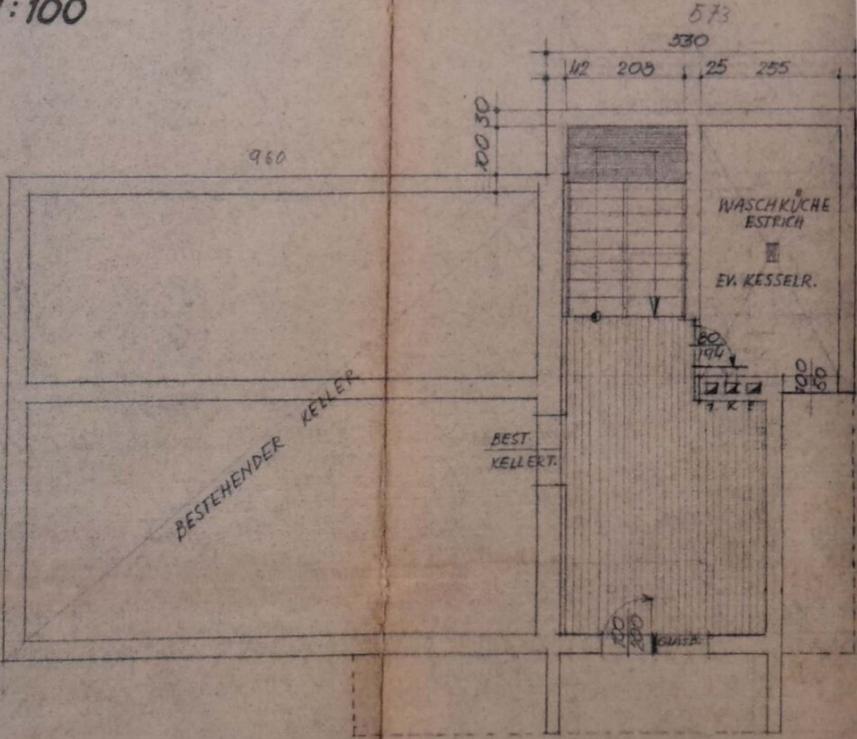
# ERDGESCHOSS 1:100

175.73 m  
 Eing. Straße  
 Bauz. 206 32 m  
 Maximal 26 m<sup>2</sup>

137.11 m B  
 76.42 m B  
 118.11 m B



# KELLER 1:100



## Objektbeschreibung

Dieses charmante Wohnhaus mit einer Wohnfläche von insgesamt 196 m<sup>2</sup> und einer großzügigen Grundstücksgröße von 1.607 m<sup>2</sup> befindet sich im Bauland/Wohngebiet und bietet einen unvergleichlichen Blick auf die Burg. Es besteht die Möglichkeit, den Hälfte-Anteil davon zu einem Preis von € 149.000,-- zu erwerben. Das Hauptgebäude stammt aus dem Jahr 1958 - wurde im Jahr 1971 erweitert und ein geräumiges Nebengebäude mit Doppelflügeltor, Holzlagerraum und Geräteraum geschaffen. Um einen modernen Standard der Liegenschaft zu erreichen, sind einige Maßnahmen notwendig.

### Raumaufteilung

Das Erdgeschoss besticht durch eine funktionale Aufteilung mit einer Küche, Speis, Vorraum, 4 Schlafzimmern, einem Badezimmer mit Wanne und Fenster sowie einer separaten Toilette. Im Obergeschoss befinden sich 5 Schlafzimmer, 1 Kabinett, eine weitere Toilette und ein Abstellraum. Der Keller bietet mit einem Waschraum, Werkstatt, Vorratsräumen, 3 weiteren Räumen und einem direkten Zugang nach außen zusätzlichen Platz.

### Ausstattung und Highlights

Das Haus besitzt einen originalen Kachelofen im EG und besticht durch zahlreiche Highlights, darunter die Zentrumsnähe, ein atemberaubender Blick auf die Burg, ein weitläufiges Grundstück mit Obstbäumen, die Möglichkeit der Zimmervermietung, genügend Platz für zwei bis drei Familien, ein optimal ausbaufähiges Dachgeschoss sowie ein adaptierbarer Keller für Wellness, Hobbys, Werkstatt und einer Selchanlage. Des Weiteren verfügt das Haus über 6 optimal ausgerichtete Balkone.

### Zusätzliche Informationen

Das Haus besticht durch seine lichtdurchfluteten und großzügigen Räume. Eine eigene Zufahrt und angenehme Nachbarn tragen zum Wohnkomfort bei. Eine erstklassige Infrastruktur ist innerhalb von 5 Minuten zu Fuß erreichbar. Ein großzügiges Stiegenhaus sowie die Möglichkeit wie "anno dazumal" Vermietung eines Teils der Liegenschaft als Sommerfrische sind weitere Vorzüge. Das Haus bietet zudem 6 Kaminzüge.

### Fazit

Dieses Wohnhaus ist ideal für Familien, Investoren oder jene, die nach einem vielseitig nutzbaren Anwesen in zentraler Lage suchen. Mit enormem Potenzial zur individuellen Nutzung und Erweiterung bietet dieses Anwesen zahlreiche Möglichkeiten für ein komfortables und vielseitiges Wohnen.

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen und eine Besichtigung unter **Tel. 0660 79 50**

**414** zur Verfügung.

Alle Daten stammen vom Eigentümer, der Baubehörde oder der Verwaltung und wurden mit Sorgfalt erhoben. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit kann keine Haftung übernommen werden. Es wird darauf hingewiesen, dass sich der Interessent vor Abschluss des Rechtsgeschäftes aus eigener Wahrnehmung d.h. Besichtigung vom Objekt zu überzeugen hat. Zahlenangaben können gerundet oder geschätzt sein. Das Angebot ist freibleibend und unverbindlich. Irrtümer und Änderungen vorbehalten. Alle Kauf und Mietpreise sind exklusive Nebenkosten und Maklerhonorar angeführt. Auf ein allfälliges wirtschaftliches oder persönliches Nahe Verhältnis wird hingewiesen. Wir weisen darauf hin, dass die Firma Immobilien Christian Rossik kraft bestehenden Geschäftsgebrauch als Doppelmakler tätig ist (§5 Abs. 3 Maklergesetz). Die nachgezeichneten Pläne können von den originalen Plänen abweichen und sind nicht maßstabgetreu.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <9.500m

Apotheke <500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <9.500m

#### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <500m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap