# **Traumhafte Maisonette mit Dachterrasse - Küche inklusive - 3 Parkplätze und Top-Aussicht – zum Sensationspreis!**



Objektnummer: 6154/385

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

# Zahlen, Daten, Fakten

Art: Wohnung - Terrassenwohnung

1

1

1

Land: Österreich

PLZ/Ort: 8661 Wartberg im Mürztal

Baujahr: 1960 Möbliert: Voll

Wohnfläche: 183,00 m²
Nutzfläche: 204,40 m²
Zimmer: 5

Zimmer:
Bäder:
WC:
Terrassen:
Stellplätze:

Heizwärmebedarf: D 105,20 kWh / m<sup>2</sup> \* a

Gesamtenergieeffizienzfaktor: C 1,65

Kaufpreis: 229.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

# **Ihr Ansprechpartner**



#### **Marion Handler**

C.R. Gmbh - Christian Rossik Immobilien Kirchdorf 16/6 8132 Pernegg an der Mur T +4366079

Gerne steh Verfügung.





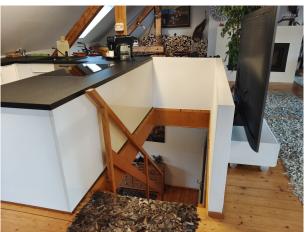




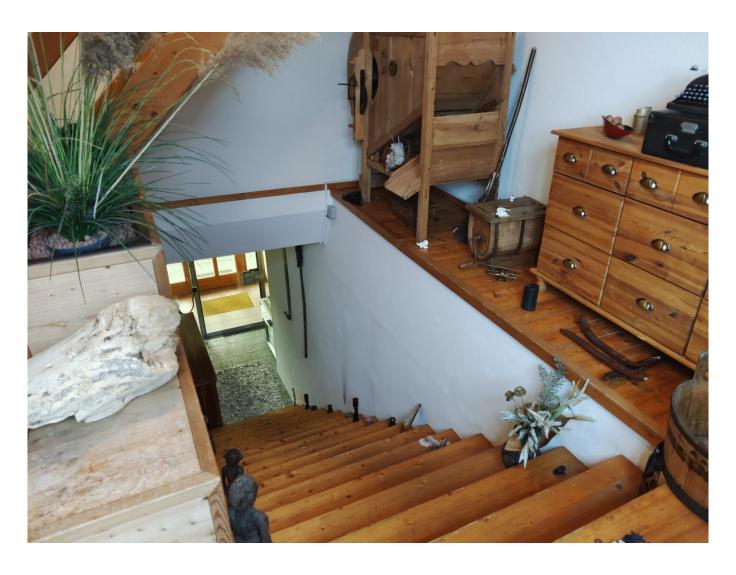








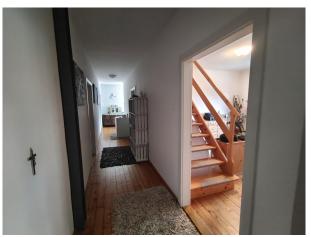








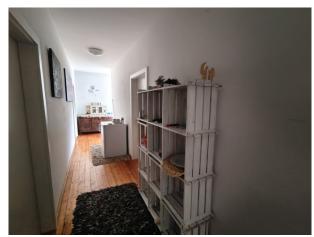


















#### BAUBESCHREIBUNG Dachgeschoßausbau Stockhammer/Lopan 2019-02-24

#### 1. Bauwerber:

Michaela Judith Stockhammer Thomas Lopan

Dorfstraße 13 8661 St. Barbara im Mürztal

#### 2. Art des Vorhabens:

angesucht.

Ausbau des Dachgeschoßes zu Wohnzwecken

#### 3. Angaben zu Grundstücksfläche/Bauplatz: Grundstück Nr.: .36 EZ.: 21 KG.: 60232

#### 4. Angaben zur baulichen Anlage (Bauwerk):

Die Bauwerber sind It. aktuellem Grundbuchauszug mit einem Anteil von je 72/744 Miteigentümer am Objekte Dorfstraße 13 in 8661 St. Barbara im Mürztal, Ortsteil Wartberg und bewohnen hier ihre Wohnung welche im 1. OG am westlichen Ende des parallel zur Dorfstraße verlaufenden Haupthauses angeordnet ist. Die Bauwerber haben die Wohnung bereits im nachfolgend beschriebenen Zustand von ihrem Vorbesitzer übernommen. Da der vorgenommene Ausbau des Dachgeschoßes seitens des Vorbesitzers nicht einer behördlichen Genehmigung zugeführt wurde, wird nun um eine nachträgliche Bewilligung des Ausbaus des Dachgeschoßes zu Wohnzwecken

Das Gesamtobjekt entspricht der Gebäudeklasse 3.

Die bestehende Wohnung im 1. OG mit den äusseren Abmessungen von 12,06 x 10,50 m und einer Nettonutzfläche von 144,00m² hatte eine Treppe von der Diele aus als Verbindung in das nicht ausgebaute Dachgeschoß.

Mit folgenden Maßnahmen wurde das 9,44m breite und 11,66m lange Dachgeschoß für Wohnzwecke ausgebaut:

- Abbrechen der Bestandstreppe, schließen der Treppenöffnung und
- Neuanordnen einer einläufigen Treppe in Holzbauweise welche im DG mit einer 1m hohen umlaufenden Brüstung versehen ist.
- Einbau von 6 Dachflächenfenster 0,61/1,12m, 2 Stk. nordseitig und 4 Stk. südseitig angeordnet
- Erneuern der in der westseitigen Gibelwand bestehenden Fenster (2 Stk).
- · Einbau eines schwimmend verlegten Massivholzbodens.
- · Wärmedämmen und in R 30 verkleiden der Dachschräge.
- Wärmedämmen und in R 30 verkleiden des horizontalen Abschlusses zum Spitzboden.
- Errichten einer Zentralheizungsanlage mittels Anschluß an den Bestand.
- Errichten einer Einzelfeuerungsstätte mit Abgasleitung in entsprechender Brandschutzausführung.
- Anschluß an die bestehende Stromversorgung.
- Alle neu errichteten Bauteile entsprechen den allgemeinen Anforderungen an den Feuerwiderstand von Bauteilen gemäß Tabelle 1b der OIB-Richtlinie 2 (2015)

Die Nettonutzfläche des so zu einem Wohnzimmer ausgebauten Dachgeschoßes beträgt 107,70m².

#### 5. Äußere Gestaltung:

Bis auf die in der Dachebene angeordneten Dachflächenfenster wurde durch die Baumaßnahme keine Änderung der äußeren Gestaltung herbeigeführt.

## 6. Konstruktive Angaben (Angabe der Baustoffe, Wandstärken):

Holztreppe als Verbindung 10G-DG.

Dachschrägen mittels Gipskartonverkleidung in R30 mit entsprechender Wärmedämmung. Decke zum Spitzboden mittels Gipskartonverkleidung in R30 mit entsprechender Wärmedämmung.

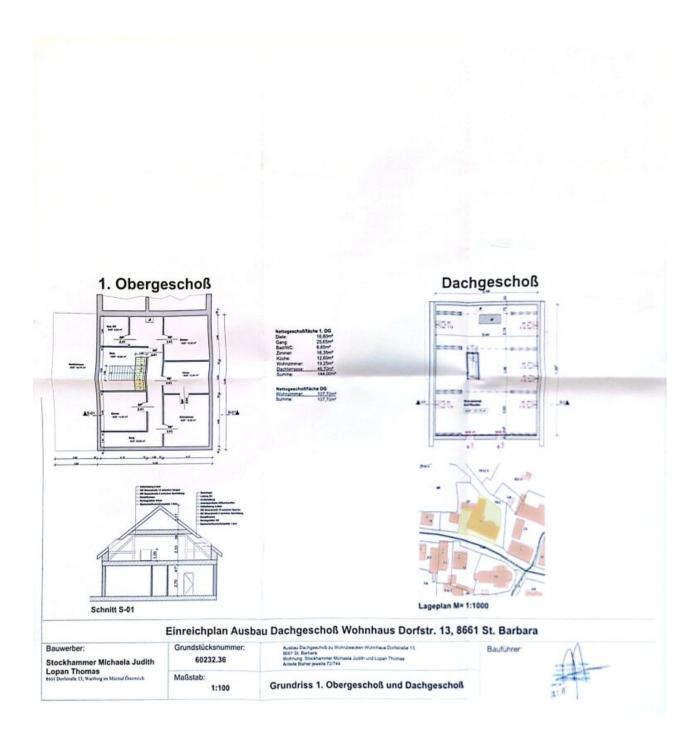
## 7. Ver-/Entsorgungseinrichtungen:

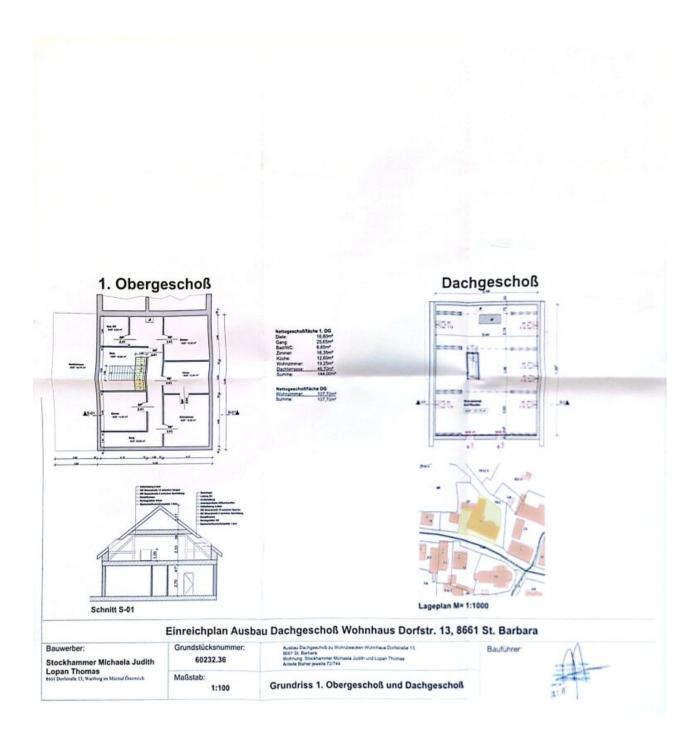
Heizung und Stromversorgung durch Anschluss an den Bestand

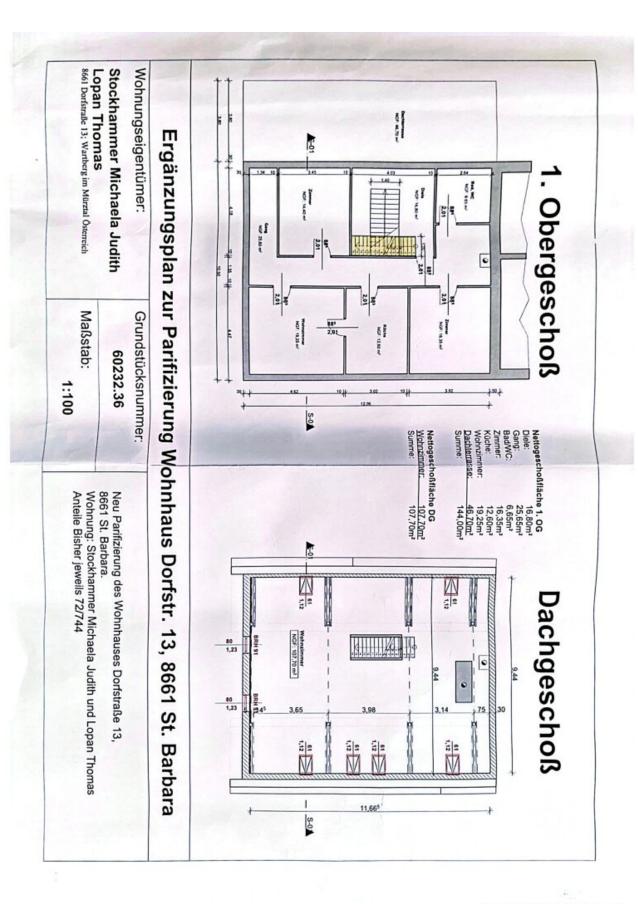
Verfasser / Bauwerber / Grundeigentümer:

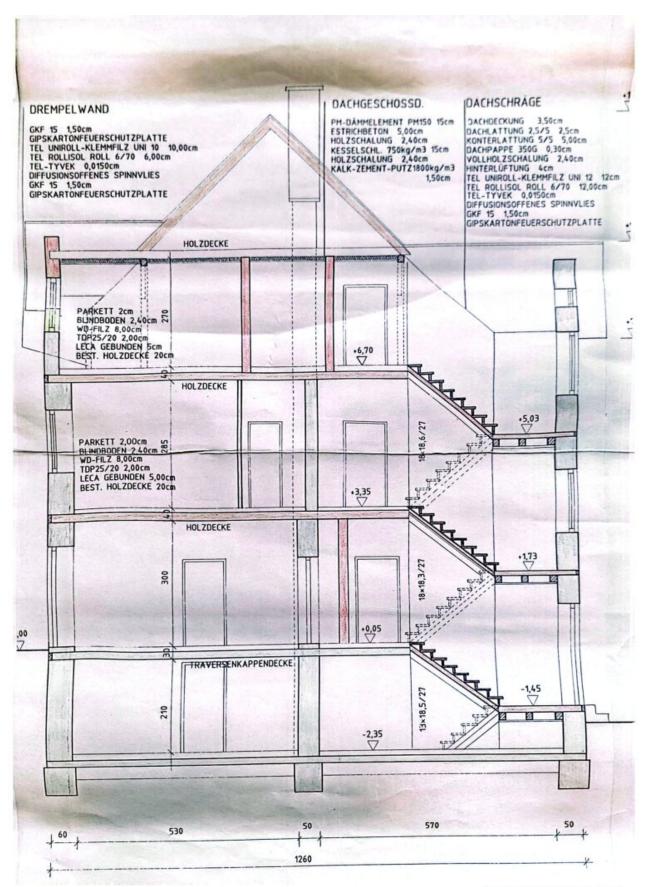
St. Barbara am: 28.02.2019

PORR Bau GnbH. Fierbau NL Steiermark . G Frohnleiten Parkweg 2, 8130 Frohnleiten T +43 50 626 3081, \$223011 porr.at









# **Objektbeschreibung**

Diese **außergewöhnliche** Eigentumswohnung mit **charmanten Hauscharakter** bietet auf **zwei Ebenen** nicht nur ein großzügiges Raumangebot, sondern auch eine traumhafte Aussicht, helle Räume und eine ruhige Lage – und das mitten im Zentrum! Ob als stilvoller Hauptwohnsitz, gemütlicher Zweitwohnsitz, WG oder Investment: Diese Wohnung ist vielseitig nutzbar und ab sofort verfügbar. Die Wohnung wird ohne Möbel übergeben. Die Küche bleibt in der Wohnung.

Auf insgesamt ca. **205 m² Wohnfläche** vereint die Immobilie urbanen Komfort mit naturnaher Wohnqualität. Große Fenster, schöne Holzböden und eine einzigartige Raumaufteilung sorgen für ein angenehmes Wohngefühl mit Charakter.

## 1. Obergeschoss ca. 97 m<sup>2</sup>

- Vier helle, großzügige Zimmer ideal für Wohnen, Arbeiten oder eine WG
- Separates WC
- Geschmackvoll ausgestattetes Badezimmer mit freistehender Badewanne und begehbarer Dusche
- Panorama-Dachterrasse (ca. 47 m²) nahezu uneinsehbar, ruhig, mit atemberaubendem Blick ins Grüne

#### Dachgeschoss ca. 108 m<sup>2</sup>

- Offene, moderne Küche perfekt für gesellige Kochabende
- Weitläufiger Wohnbereich mit gemütlichem Kaminofen
- Zugang zum Dachboden ideal als zusätzlicher Stauraum

•	Großzügige	Raumhöhe,	viel	Licht	und	Atmosphäre	

#### Außenbereich

- Drei PKW-Stellplätze direkt vor dem Haus
- Zusätzliche Freifläche für zB Holzlagerung vorhanden

## Lage-Highlights

- Ruhige Wohnlage mit traumhaftem Ausblick
- Direkt im Zentrum alle wichtigen Einrichtungen fußläufig erreichbar
- Bahnhof ca. 1 km entfernt
- Bushaltestelle direkt vor dem Haus
- Nah an Radwegen, Wanderwegen und Waldgebiet ideal für Naturfreunde
- Sehr gute Verkehrs-Anbindung in alle Richtungen

#### **Fazit**

Eine seltene Gelegenheit! Diese helle und großzügige Wohnung mit Hauscharakter bietet alles, was anspruchsvolle Eigennutzer oder clevere Investoren suchen:

- ? Viel Platz und Potenzial
- ? Ruhige Lage mit Aussicht
- ? Zentrale Anbindung
- ? Sofort verfügbar
- ? Stark im Preis reduziert

#### Kosten/Monat

- Betriebskosten: € 214,-
- Reparaturfond: € 219,-
- Heizung: nach Verbrauch
- Strom: nach Verbrauch

#### Jetzt besichtigen und verlieben!

Lassen Sie sich diese einmalige Gelegenheit nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin unter 0660 79 50 414

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 Anbot 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 zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

#### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <500m Apotheke <2.000m Krankenhaus <10.000m

#### Kinder & Schulen

Schule <500m Kindergarten <4.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m Bäckerei <4.000m

#### **Sonstige**

Bank <500m Geldautomat <500m Post <500m Polizei <4.000m

#### Verkehr

Bus <500m Autobahnanschluss <2.500m Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap