

## **Interessantes Projekt mit 10 Zimmern zur Umnutzung in mehrere Apartments oder Einzelzimmervermietung**



**Objektnummer: 6154/463**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Zinshaus Renditeobjekt
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2860 Kirchschlag in der Buckligen Welt
<b>Baujahr:</b>	1958
<b>Wohnfläche:</b>	180,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	285,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	10
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Kaufpreis:</b>	379.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

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 +436607950414  
H 0660 79 50 414

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.













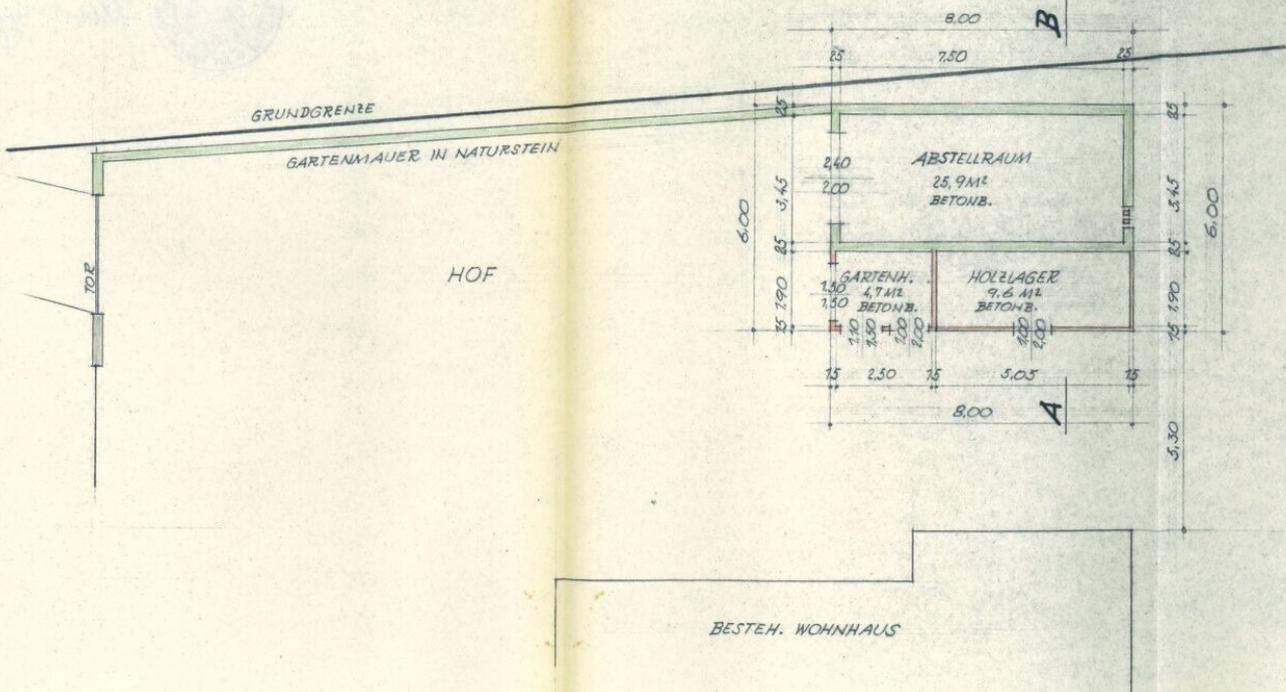




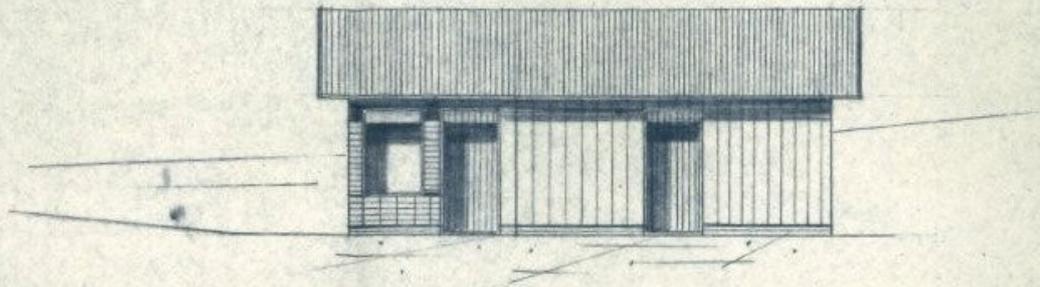




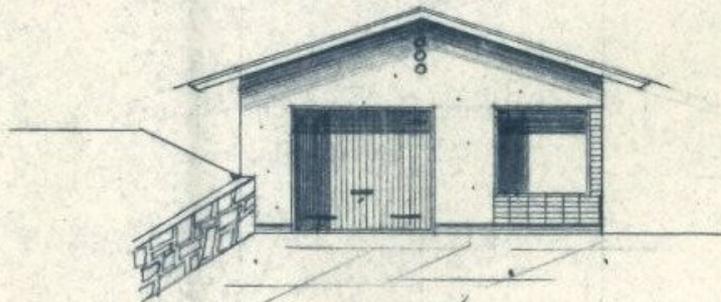
# GRUNDRISS 1:100



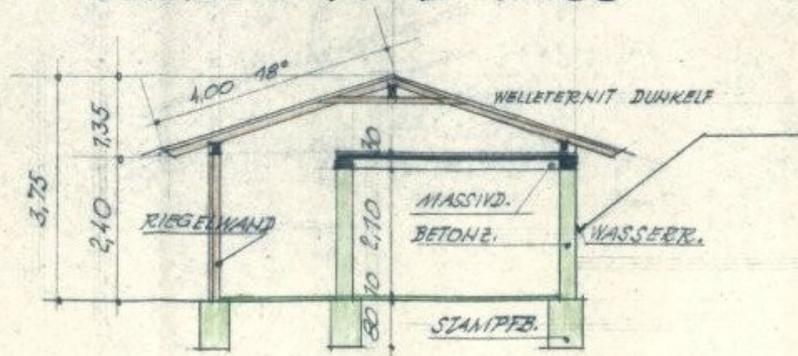
# SÜD-ANSICHT



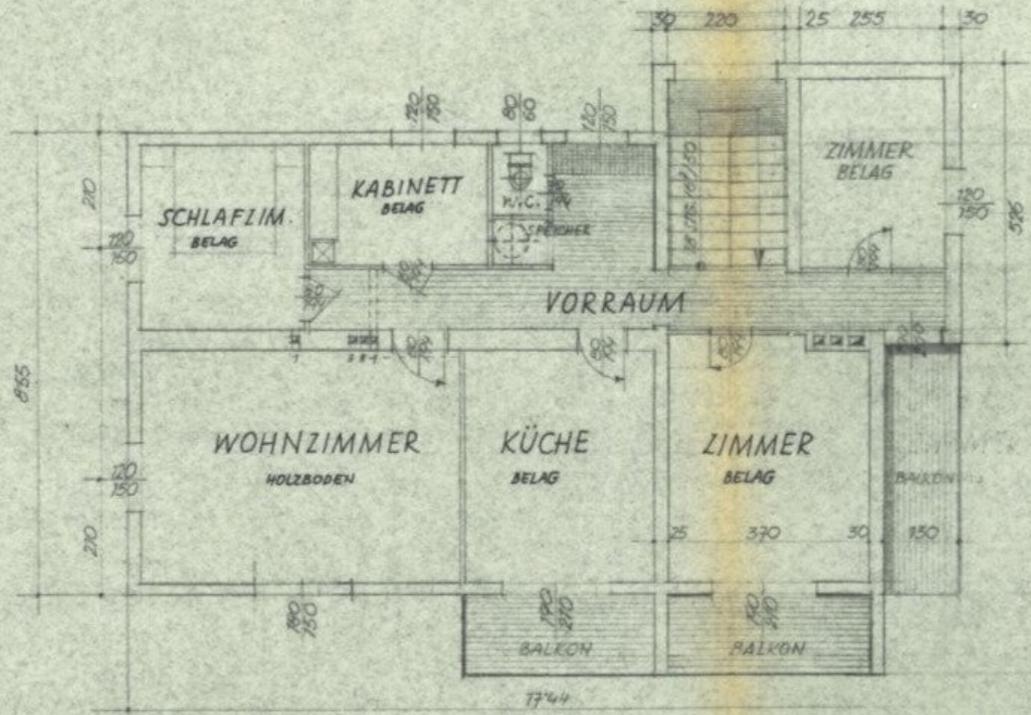
# WEST-ANSICHT



# SCHNITT A-B 1:100

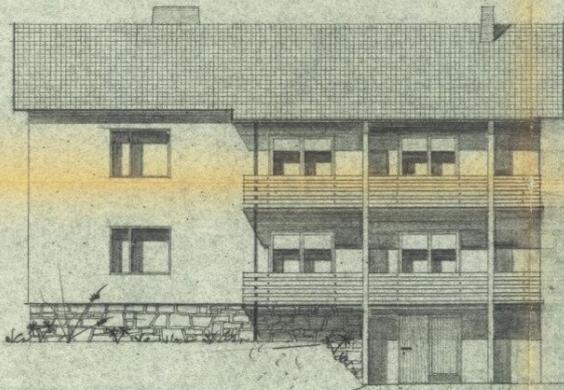


# OBERGESCHOSS

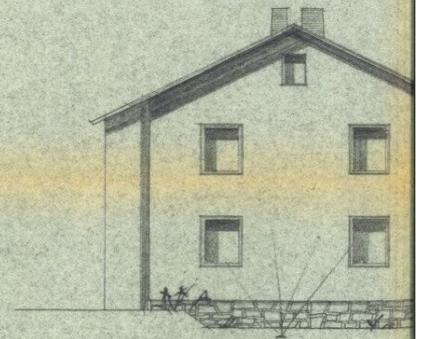




SÜD-ANSICHT



WEST-ANSICHT



# Objektbeschreibung

## Projektidee – Aus einem Haus mit Geschichte wird ein Zuhause für viele

Die charaktervolle Bestandsimmobilie mit ca. 260 m<sup>2</sup> Wohnfläche und zusätzlichem Ausbaupotenzial eignet sich hervorragend für eine behutsame Umnutzung zum stilvollen **Apartmenthaus mit bis zu 9 Einheiten**. Eingebettet in eine ruhige Waldrandlage mit gleichzeitig exzellenter Infrastruktur wird das „Waldquartier 3x3“ zu einem attraktiven Wohnprojekt für Singles, Paare, Kreative, Ruhesuchende oder auch Langzeitvermietungen an urbane Berufspendler und Wochenendgäste.

## Aufteilungskonzept – Drei Etagen, neun Einheiten, unzählige Möglichkeiten "Vorschläge"

### Erdgeschoss – 3 Apartments à ca. 30 m<sup>2</sup>

- Jeweils 1-Zimmer-Wohnungen mit Pantryküche, Bad, Balkonzugang
- Ideal als kompakte Singlewohnungen oder für temporäres Wohnen
- Separater Abstellraum für Gemeinschaftsnutzung

### Obergeschoss – 3 Apartments à ca. 30 m<sup>2</sup>

- Helle Zimmer mit Waldblick und Balkon
- Jedes Apartment mit eigenem WC und Küche
- Flexible Nutzung: Wohnen, Arbeiten, Homeoffice

### Dachgeschoss – 3 kreative Einheiten à ca. 25–30 m<sup>2</sup>

- Charmantes Atelier-Ambiente mit viel Licht
- Perfekt als Künstlerwohnung, Yoga-/Meditationsraum oder temporäre Rückzugsorte
- Individuelle Raumlösungen mit gemütlicher Atmosphäre

### **Besondere Pluspunkte des Projekts**

- **Innenhof mit Flair** als gemeinschaftlicher Treffpunkt
- **Nebengebäude (ca. 26 m<sup>2</sup>)**: ideal für Gemeinschaftswerkstatt, Fahrradraum oder Atelier
- **Zusätzlicher Raum (14 m<sup>2</sup>)**: nutzbar als gemeinschaftliche Outdoorküche oder Waschsalon
- **Direkter Gartenzugang aus dem Keller** – könnte zu Gemeinschaftsnutzung (Lounge, Weinkeller) umgestaltet werden
- **Privatstraße/Zufahrt** für Bewohner mit Privatsphäre

### **Erweiterungsoption: Baugrundstück mit Zukunft**

Das angrenzende, optionale **800 m<sup>2</sup> große Baugrundstück** eröffnet weitere Entwicklungsperspektiven:

- Erweiterung um 3–4 weitere Einheiten
- Gemeinschaftsgarten, Urban Gardening oder Erholungszone für Bewohner

- Pool und Wellnessanlage

## **Zielgruppen & Nutzungsszenarien**

- **Langzeitmieter** mit Wunsch nach naturnahem Wohnen
- **Berufspendler**, die urbane Infrastruktur schätzen
- **Künstler und Kreative**, die Rückzugsorte suchen
- **Investoren**, die auf ein nachhaltiges, wachstumsstarkes Wohnmodell setzen

## **Fazit: Waldquartier 3x3 – Wohnen mit Weitblick**

Mit dem möglichen Projekt „**Waldquartier 3x3**“ könnte ein kleines, charmantes Apartmenthaus mit großem Charakter entstehen – ideal für moderne Lebensentwürfe zwischen Naturidylle und Stadtnähe. Ein Projekt, das Bestandsarchitektur mit Zeitgeist verbindet – und mit Potenzial für mehr.

**Hinweis:** Die Umnutzung zu einem Apartmenthaus sowie der Pool ist derzeit ein Projektszenario und noch nicht umgesetzt. Die bauliche Substanz bietet optimale Voraussetzungen, eine behutsame Transformation ist – je nach Genehmigungslage vom neuen Eigentümer realisierbar.

**Vereinbaren Sie noch heute Ihren Besichtigungstermin unter 0660 79 50 414 und lassen Sie sich von diesem besonderen Ort verzaubern!**

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.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <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