

**Weißkirchen: vielseitiges Wohn- und Geschäftshaus mit ca 327 m<sup>2</sup> Nutzfläche, Hallenbad, Gartenidylle und Garagen!**



**Objektnummer: 6409/550**

**Eine Immobilie von ITL | Immo Treuhand Liebminger**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse:	Roseggergasse
Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8741 Weißkirchen in Steiermark
Baujahr:	1963
Nutzfläche:	327,00 m <sup>2</sup>
Bäder:	2
WC:	3
Keller:	88,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	F 214,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,87
Kaufpreis:	321.000,00 €
Betriebskosten:	82,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



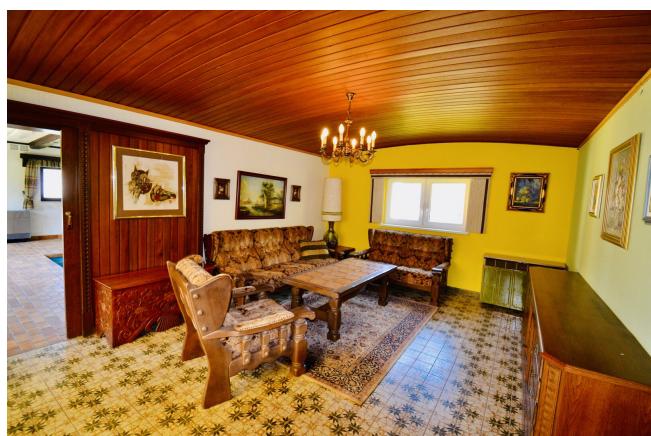
**Elke Nina Resch**

Immo Treuhand Liebminger GmbH  
Hauptplatz 14  
8720 Knittelfeld

T +43351244159  
H +436767035057

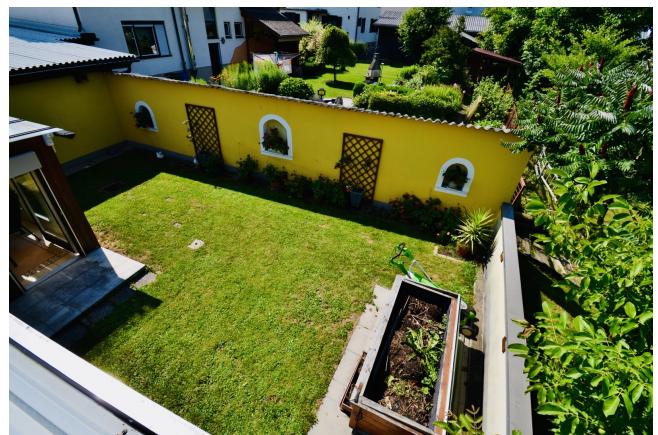




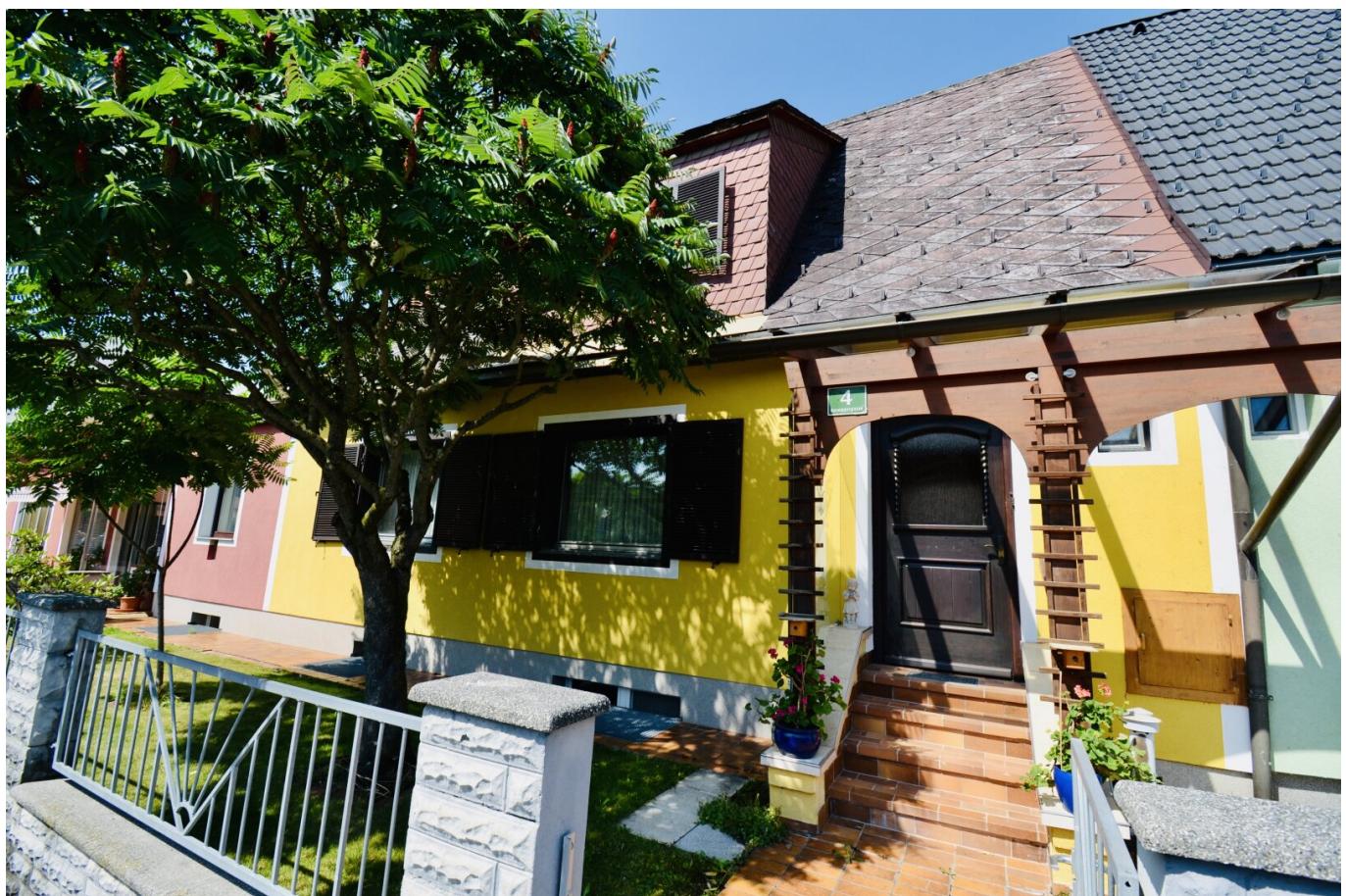






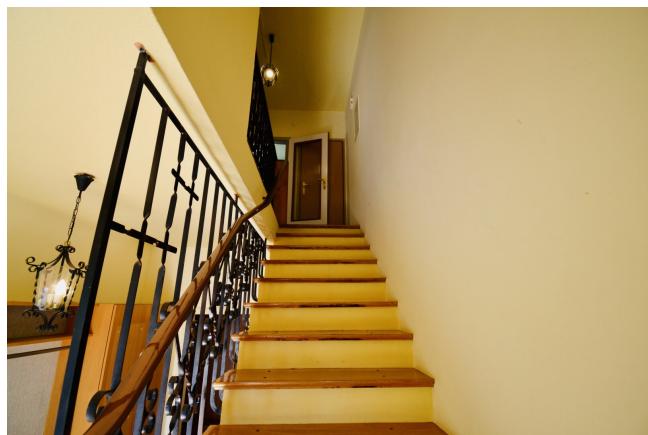




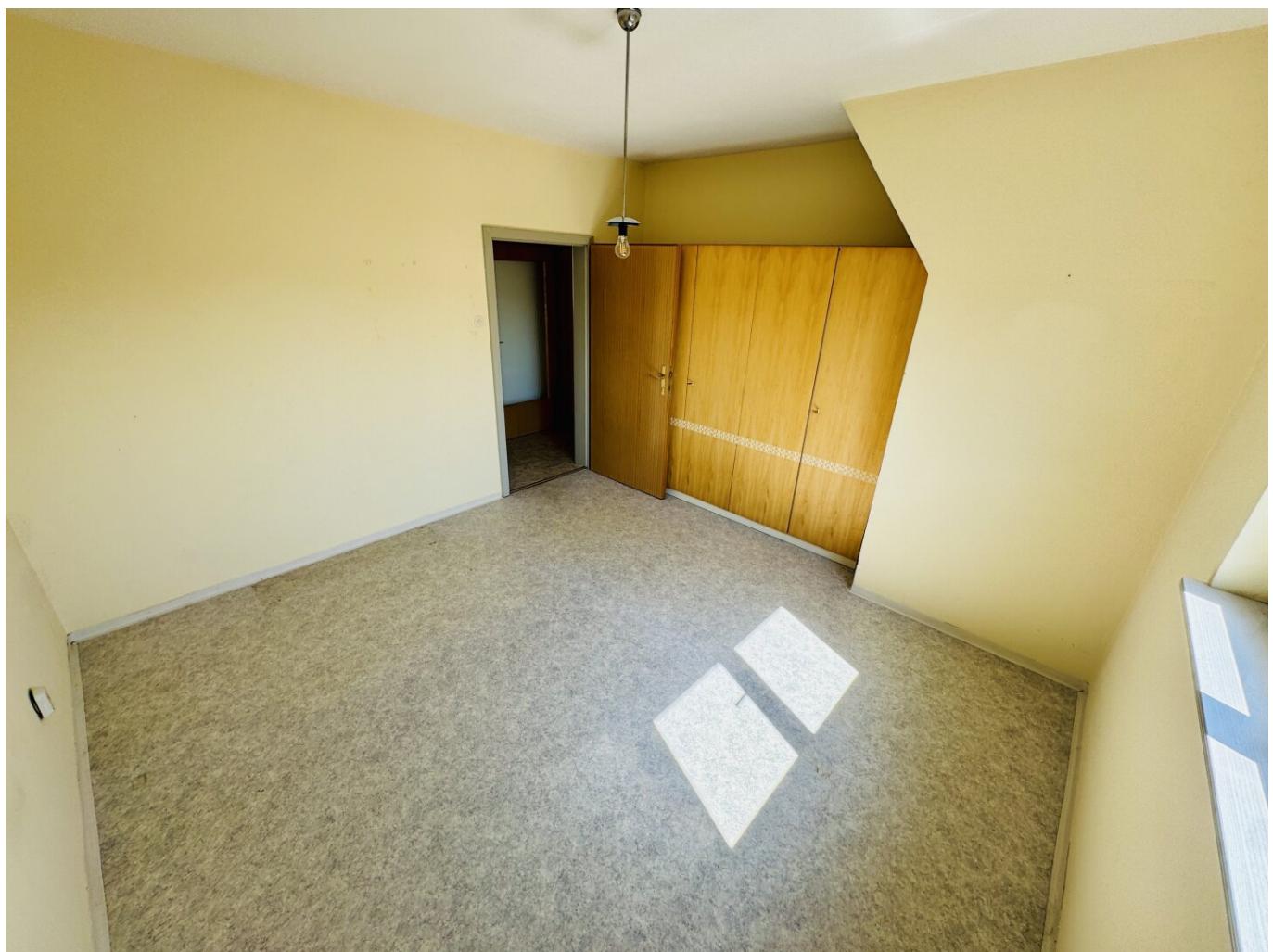










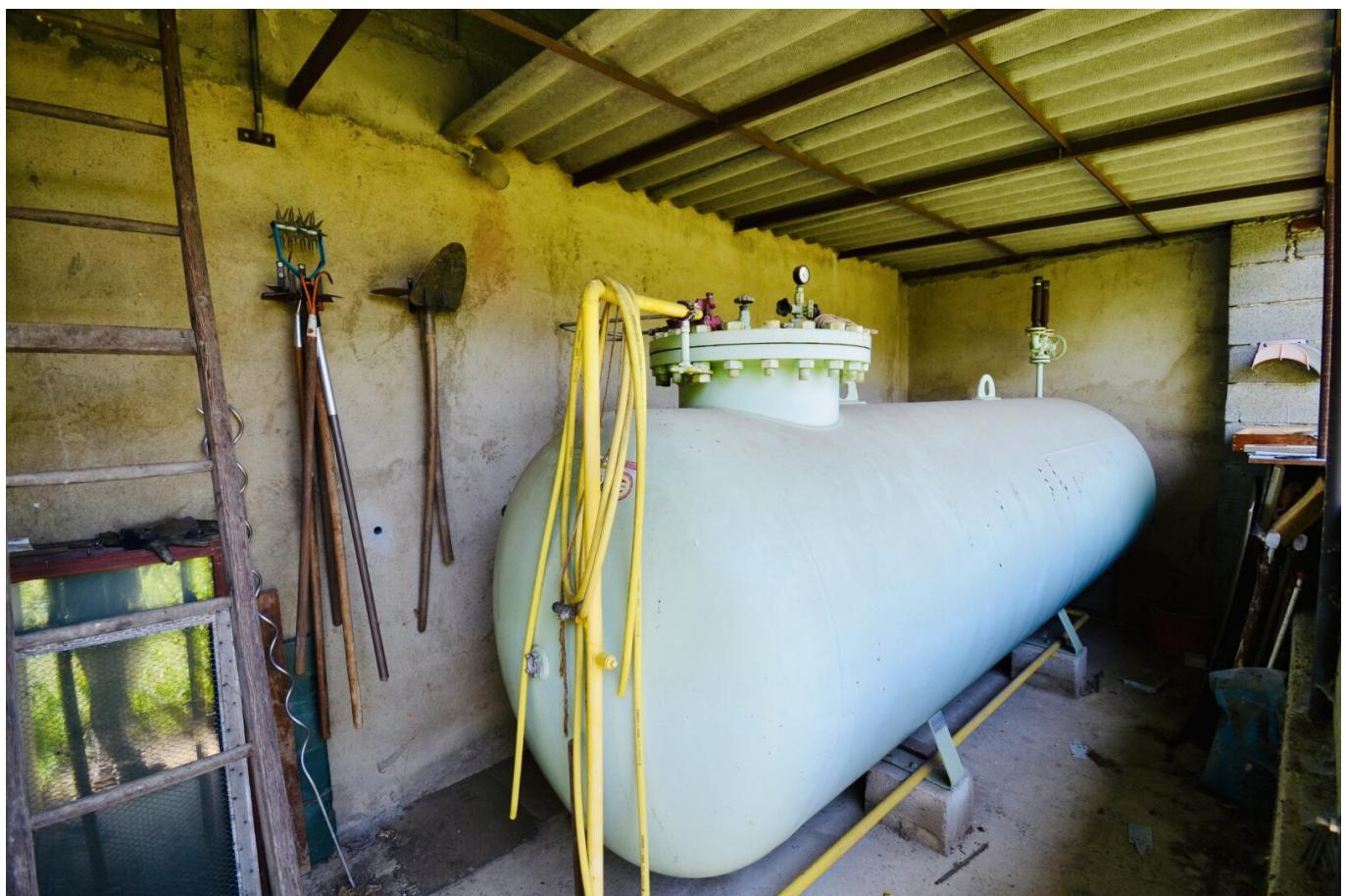




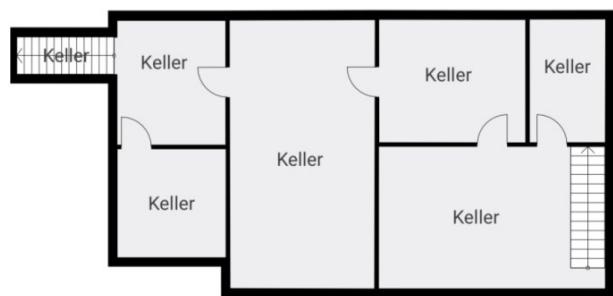








▼ 1. Untergeschoss



DIESER GRUNDRISS WURDE OHNE JEGLICHE GARANTIE GELIEFERT

▼ Erdgeschoss



DIESER GRUNDRISS WURDE OHNE JEGLICHE GARANTIE GELIEFERT

▼ 1. Stock



DIESER GRUNDRISS WURDE OHNE JEGLICHE GARANTIE GELIEFERT

# **Objektbeschreibung**

## **Vielseitiges Wohn- und Geschäftshaus mit Hallenbad und Garten in Weißkirchen**

**Adresse:** Roseggergasse, 8741 Weißkirchen

**Grundstücksfläche:** ca. 708 m<sup>2</sup> (zzgl. ca. 260 m<sup>2</sup> gegenüberliegendes Grundstück)

### **Objektbeschreibung**

Dieses großzügige Wohnhaus mit ehemals gewerblicher Nutzung befindet sich in angenehmer Siedlungslage in Weißkirchen. Auf einem Grundstück mit rund 708 m<sup>2</sup> bietet das Haus vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Wohnen mit zusätzlichem Arbeitsbereich, als Mehrfamilienhaus oder zur Vermietung einzelner Einheiten.

Dieses Doppelhaus wurde ca. 1963 erbaut und in den letzten Jahrzehnten laufend erweitert und vergrößert, sodass heute eine vielseitig nutzbare Liegenschaft mit großzügiger Wohn- und Nutzfläche zur Verfügung steht.

Das Objekt wurde in der Vergangenheit als Kombination aus Geschäftsfläche und Wohnraum genutzt, zuletzt jedoch ausschließlich als Wohnhaus bewohnt.

Ein besonderes Merkmal ist der naturnah gestaltete Gartenbereich hinter dem Gebäude, in dessen unmittelbarer Nähe ein kleiner Bach vorbeifließt. Das sanfe Rauschen sorgt für eine besonders entspannte Atmosphäre im rückwärtigen Gartenbereich.

Zusätzlich zur Hauptliegenschaft umfasst das Angebot ein weiteres, gegenüberliegendes Grundstück mit Doppelgarage, Gartenfläche und dem Propangastank für die Heizversorgung.

### **Raumaufteilung im Detail**

#### **Kellergeschoss (ca. 88 m<sup>2</sup>)**

Der großzügige Keller bietet mit insgesamt sechs separaten Räumen reichlich Platz für Lagerung, Hobby, Werkstatt oder Hauswirtschaft. Der Keller befindet sich in einem sehr guten Zustand und ist nahezu vollständig verfließt, wodurch er sich ideal als Abstell- und Lagerfläche eignet. Zudem ist er relativ weit herausgebaut und lichtdurchflutet was ihn besonders vielseitig nutzbar macht.

#### **Erdgeschoss**

Im Erdgeschoss erwartet Sie eine Kombination aus ehemaligen Gewerberäumen und einer Wohneinheit, die sowohl gemeinsam genutzt als auch voneinander getrennt betreten werden können.

Der ehemalige Geschäftsbereich umfasst einen Verkaufsraum mit Schaufensterfront und straßenseitigem Zugang, zwei angrenzende Werkräume, einen Abstellraum sowie ein separates WC mit Dusche.

Die vorhandenen Werkräume sowie der separate Verkaufsraum bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Sie eignen sich ideal für ein kleines Gewerbe wie z. B. Fußpflege, Nageldesign oder eine Massagepraxis. Alternativ sind sie auch hervorragend nutzbar als Werkstatt für technikaffine Privatnutzer, passionierte Tüftler oder handwerklich versierte Hobbynutzer.

Ergänzt wird das Angebot durch 2 private Kfz-Abstellplätze direkt vor dem Haus, die einen komfortablen Zugang und zusätzliche Flexibilität bei der Nutzung ermöglichen.

Die angeschlossene Wohneinheit im Erdgeschoss ist sowohl über den Verkaufsraum als auch über einen separaten Außeneingang zugänglich. Sie bietet ein einladendes Entrée mit Treppenhaus und Flur, ein Badezimmer mit Dusche, Fenster, Waschbecken und WC (modernisiert ca. 2015), eine separate Küche mit Einbauküche, ein geräumiges Wohnzimmer sowie ein ruhiges Schlafzimmer. Ein Büroraum und ein Kinderzimmer erweitern den funktionalen Bereich dieses Geschosses.

Ein absolutes Highlight dieser Etage ist der Zugang zum Hallenbad, das sich in einem eigenen, ca. 84 m<sup>2</sup> großen Raum befindet. Das Schwimmbecken misst 10 x 4 Meter und stammt aus dem Jahr 1976. Direkt anschließend liegt ein weiterer Raum, der sich hervorragend als Wohnlounge oder Ruhezone nutzen lässt. Durch eine großzügige Doppelglastür gelangt man in den gepflegten, blickgeschützten Gartenbereich mit Hochbeet, Sitzplatz und angrenzendem Bachlauf, der dem gesamten Außenbereich eine außergewöhnlich entspannte Stimmung verleiht.

Hinter dem Hallenbad öffnet sich ein weiterer Gartenbereich mit Rasenfläche und einem Tor zur Rückseite des Grundstücks der Zugang zum Bach bietet.

### **Obergeschoss (ca. 56 m<sup>2</sup>)**

Über das zentrale Stiegenhaus gelangt man in die separate Wohneinheit im Obergeschoss, die sich ideal als Einliegerwohnung, Büro oder zur Vermietung eignet. Diese umfasst eine Küche mit Einbauküche und Essecke, ein Badezimmer mit Wanne und Fenster, ein separates WC, ein ruhiges Schlafzimmer sowie ein freundliches Wohnzimmer mit angenehmer Größe. Vom Wohnzimmer aus besteht die Möglichkeit, direkt auf das angrenzende Flachdach zu gelangen. Dieses bietet ausreichend Platz für die Gestaltung einer großzügigen Dachterrasse oder alternativ für die Installation einer Photovoltaikanlage.

## **Zusätzliches Grundstück (ca. 260 m<sup>2</sup>)**

Direkt gegenüber der Hauptliegenschaft befindet sich ein weiteres Grundstück, das Teil dieses Angebots ist. Hier stehen eine massive Doppelgarage mit elektrischem Tor sowie ein kleiner Garten zur Verfügung. Diese Gartenfläche ca 110 m<sup>2</sup> können sie vielfältig nutzen:

- **Gemüsegarten oder Hochbeete** zur Selbstversorgung mit frischen Kräutern, Obst und Gemüse
- **Spielbereich für Kinder** mit Schaukel, Sandkasten oder kleiner Rutsche
- **Grill- und Essbereich im Freien:** für gesellige Stunden mit Familie und Freunden

## **Heizung**

Die Beheizung erfolgt über Einzelöfen mit Propangas in den jeweiligen Wohn- und Aufenthaltsräumen.

## **Zusammenfassung der Flächen und Nutzungsmöglichkeiten**

### **Keller (ca. 88 m<sup>2</sup>):**

6 Räume mit reichlich Stauraum oder Hobbyfläche

### **Erdgeschoss:**

- Ehemalige Geschäftsfläche: Verkaufsraum, 2 Werkräume, Abstellraum, WC, Garage
- Wohneinheit mit separatem Eingang: Küche, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Büro, Gästezimmer, Bad inkl. WC (renoviert ca 2015)
- Hallenbadbereich (ca. 84 m<sup>2</sup>) mit 10 x 4 m Becken und direktem Zugang zum Garten
- Garage und zwei Gartenbereiche

### **Obergeschoss (ca. 56 m<sup>2</sup>):**

Küche mit Einbauküche, Badezimmer mit Wanne, separates WC, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Abstellraum

### **Zusätzliches Grundstück (ca. 260 m<sup>2</sup>):**

Doppelgarage mit elektrischem Tor, Strom und Wasseranschluss und zusätzlichen Abstellraum, Gemüsegarten, Propangastank

Ein Energieausweis wurde in Auftrag gegeben!

### **Fazit**

Diese Immobilie überzeugt durch ihre großzügige Raumstruktur, flexible Nutzungsmöglichkeiten und ihre ruhige Lage mit naturnaher Atmosphäre. Ob als Mehrgenerationenhaus, Kombination aus Wohnen und Arbeiten oder zur Vermietung – das Haus in der Roseggergasse bietet Raum für individuelle Lebenskonzepte mit besonderem Charme.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.