

## **Projekt Lebens(t)raum – Sanierungsabenteuer mit Potenzial in Waldrandlage nahe Skigebiet**



**Objektnummer: 6154/492**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Veitscher Straße
Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8664 Veitsch
Baujahr:	1937
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Wohnfläche:	147,00 m²
Nutzfläche:	173,00 m²
Zimmer:	7
Keller:	54,00 m²
Kaufpreis:	149.000,00 €

## 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.







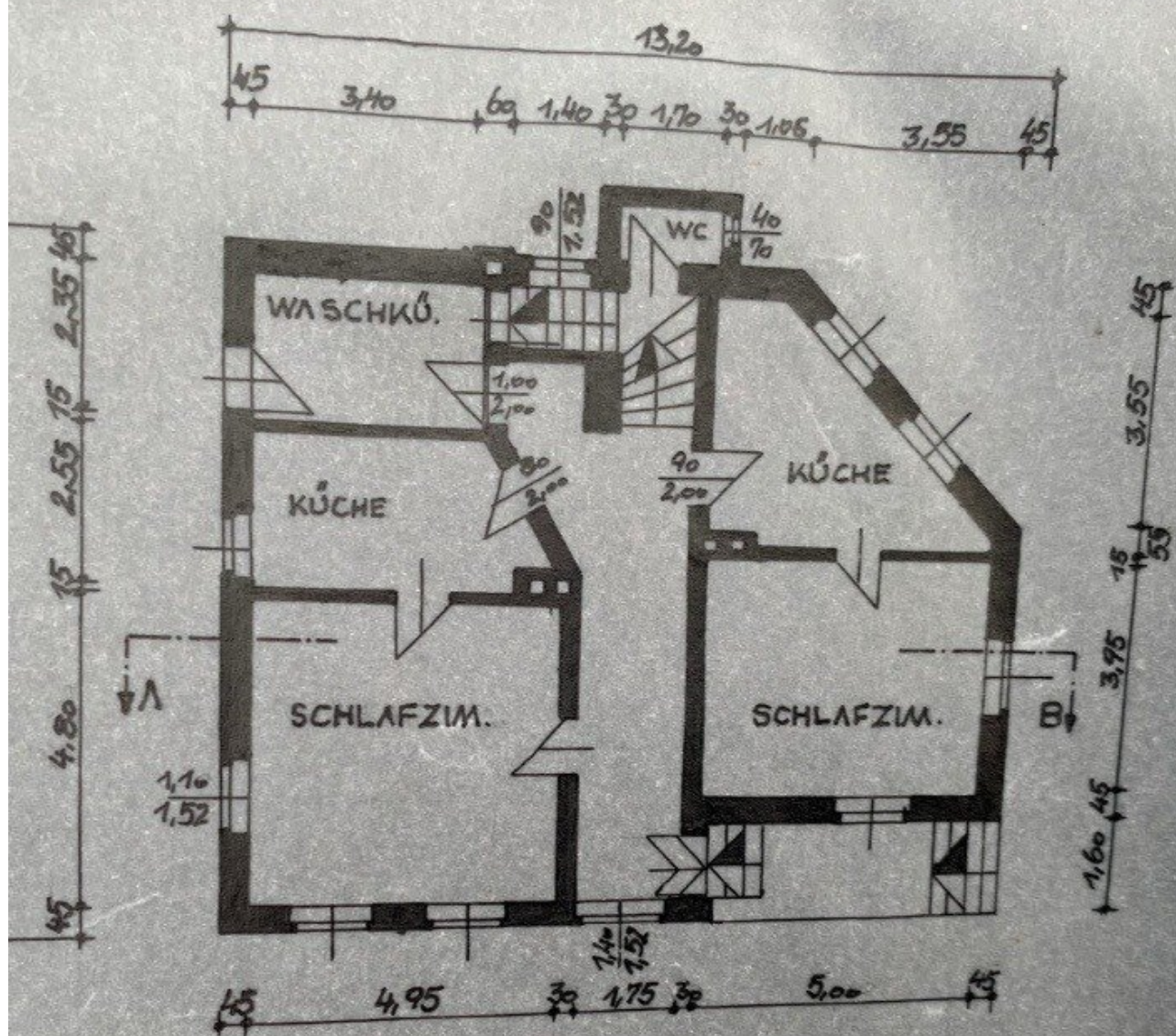










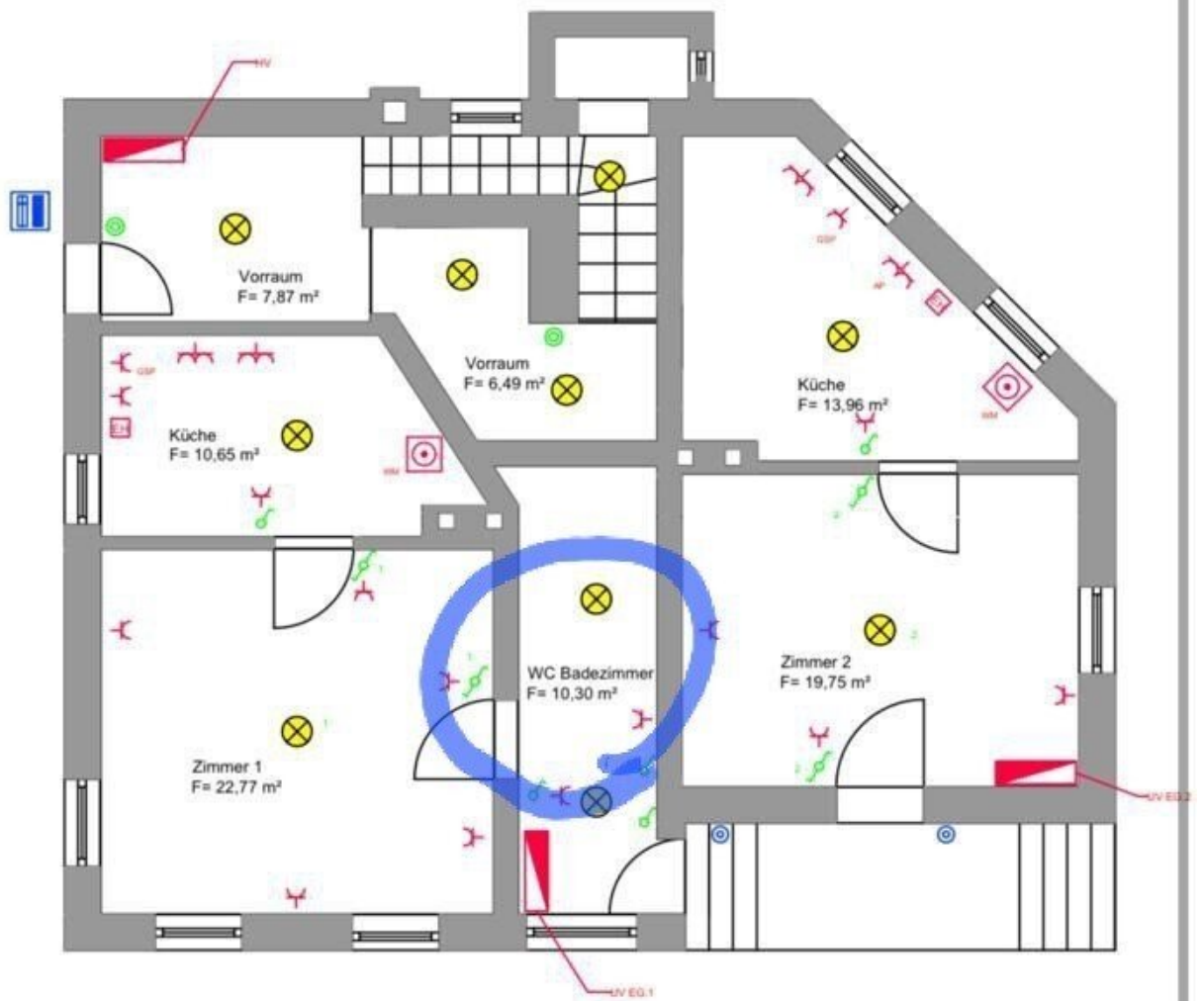


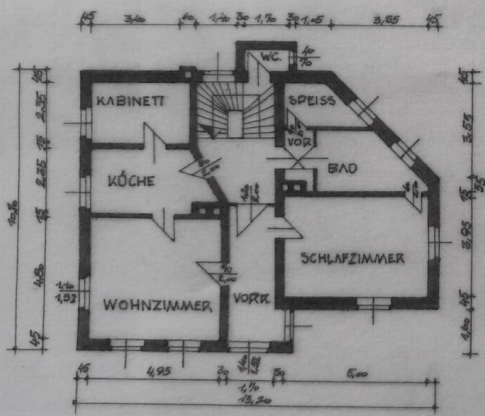
ERDGESCHOSS.

ORD

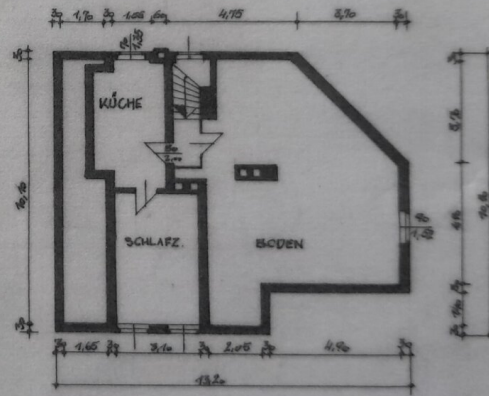


# Erdgeschoss





1. STOCK



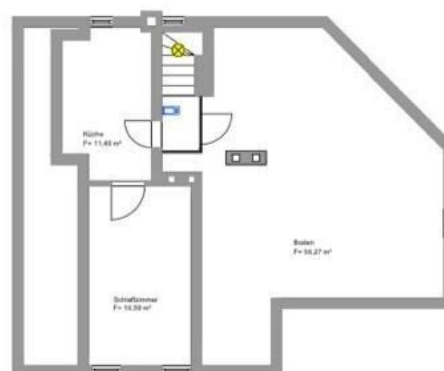
MANSARDE

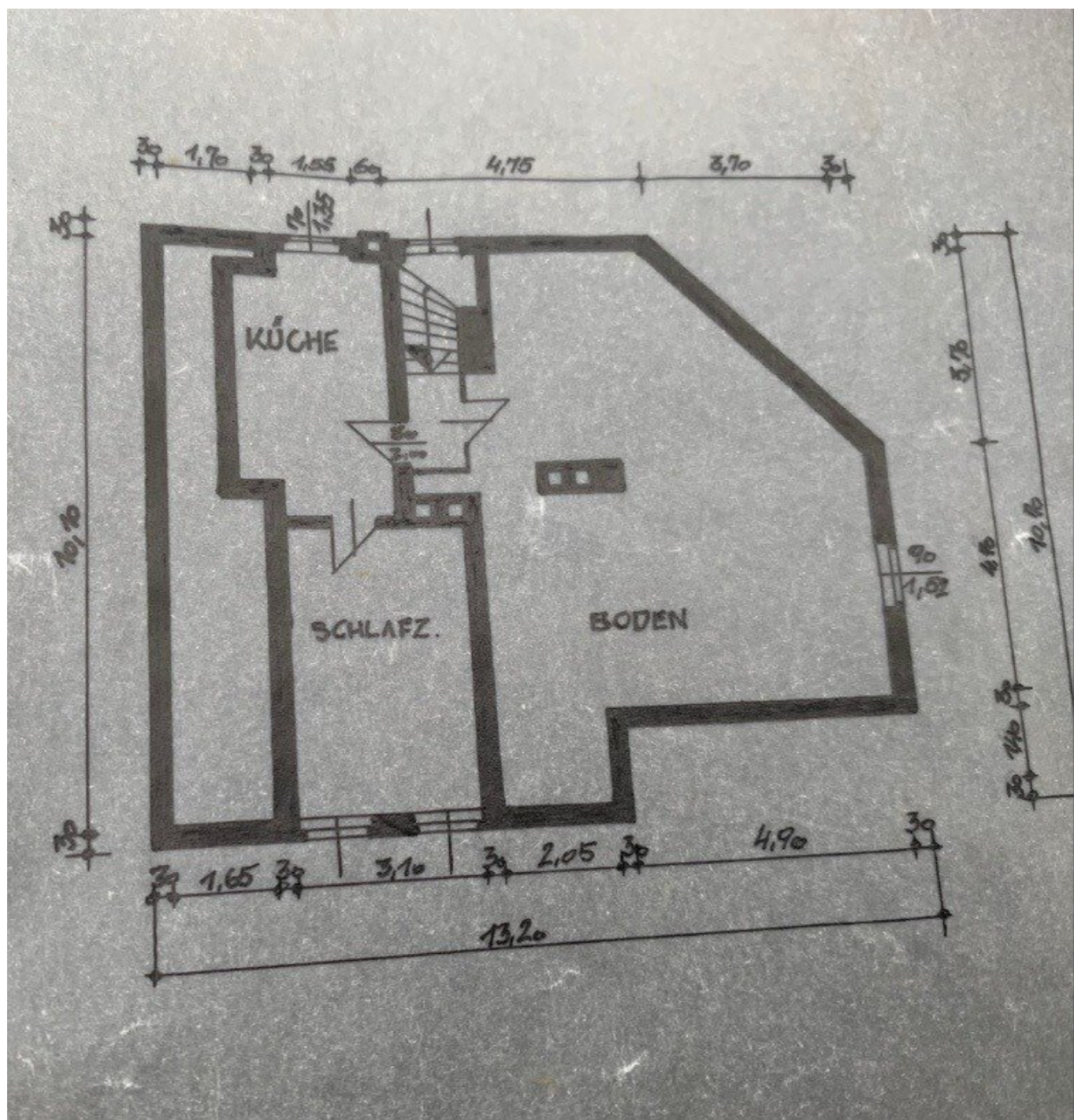


## 1.Obergeschoss

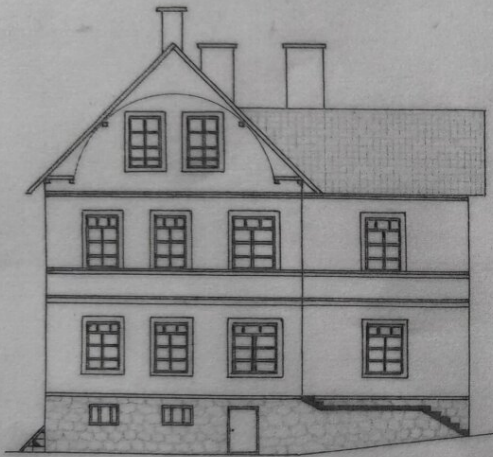


## 2.Obergeschoss

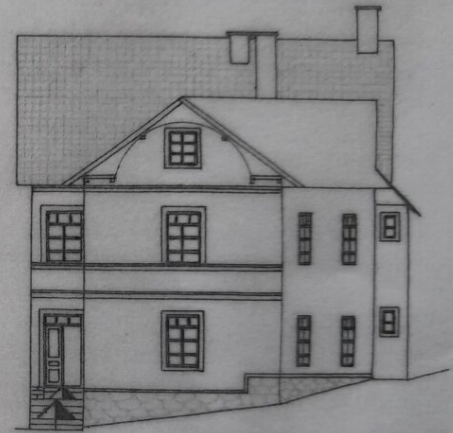




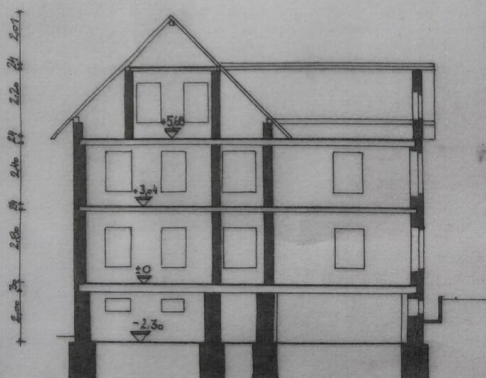




NORD - OST ANSICHT



NORD - WEST ANSICHT





## Objektbeschreibung

Für alle, die das Besondere suchen, bietet sich hier eine seltene Gelegenheit: ein **Haus mit Geschichte, Charakter und viel Potenzial**, eingebettet zwischen Waldrandlage und zentraler Infrastruktur direkt gegenüber der Ortsmitte und dem Ärztezentrum. Die Liegenschaft unterliegt **nicht dem Denkmalschutz**.

Das Objekt richtet sich an handwerklich geschickte Menschen, die sich nicht vor Herausforderungen scheuen, sondern darin den Reiz eines echten Projekts erkennen. Ob als **zukünftiges Zuhause für die ganze Familie**, als **Zweitwohnsitz**, oder in Kombination aus **eigener Nutzung und teilweiser Vermietung** – die Möglichkeiten sind vielseitig.

Das Haus erstreckt sich über **Erdgeschoss, Obergeschoss, Keller** sowie einen **Rohdachboden**. Die Flächenangaben basieren auf alten Skizzen und sind daher unverbindlich, ebenso wurde die ursprüngliche Raumaufteilung zwischenzeitlich verändert. Aktuell verfügt das Haus über **zwei getrennte Eingänge**, was die Aufteilung in mehrere Einheiten erleichtert und damit sowohl eine **Mehrgenerationennutzung, WG** als auch **Vermietung** oder eine **Kombination aus Wohnen und Arbeiten** ermöglicht.

Der Umbau in mehrere Wohneinheiten wurde begonnen, jedoch nicht fertiggestellt – ideal für all jene, die ein Projekt mitgestalten und nach ihren eigenen Vorstellungen vollenden möchten. Sämtliche **Baumaterialien, die sich vor Ort befinden**, sind im Kaufpreis inkludiert und stehen dem neuen Eigentümer zur freien Verfügung. Teilweise wurden **Leitungen erneuert** und **Zählerkästen eingebaut**.

Im **Kellergeschoss** beeindrucken die rund 60 cm starken Mauern, die für ein angenehmes Raumklima sorgen. Hier befinden sich zudem ein **Pelletsofen**, ein **Festbrennstoffofen** und eine **Gastherme**. Es gibt **drei Kamine** im Haus.

Die **Fenster** (Marke *Stabil*) sind mit charmanten **Oberlichtern in runder Spalette** ausgestattet und tragen zum besonderen Charakter der Immobilie bei.

Auch das großzügige Grundstück mit rund **774 m²** bietet viele Möglichkeiten zur Gestaltung. Es handelt sich um eine **landwirtschaftlich gewidmete Fläche (LF)**, wobei ein Teil des Grundstücks in der gelben Zone liegt. Die Liegenschaft verfügt über **ein geräumiges Nebengebäude**, das als Werkstatt, Lager oder zusätzlich Stauraum genutzt werden kann. **Mehrere Stellplätze** befinden sich direkt beim Haus.

Wer eine Zweitnutzung plant, wird sich freuen: Die Immobilie kann offiziell als **Zweitwohnsitz** genutzt werden. Die jährliche Zweitwohnsitzabgabe beträgt € 8,- pro m².

Diese Immobilie ist kein Standardobjekt – sie ist **ein echtes Abenteuer** für kreative Köpfe mit einem Händchen fürs Handwerk. Ein Platz, an dem Ideen wachsen dürfen und sich in echte

Wohnräume verwandeln lassen.

**? Zusammenfassung / Highlights auf einen Blick:**

- **Lage:** Waldrandlage – vis-à-vis Ortsmitte und Ärztezentrum
- **Gesamtfläche/NFL (ca.):** EG 86 m<sup>2</sup>, OG 87 m<sup>2</sup>, Dachboden 70 m<sup>2</sup> – *unverbindlich lt. Skizzen*
- **Grundstück:** ca. 774 m<sup>2</sup> (Widmung LF, tlw. gelbe Zone)
- **Zustand:** Sanierungsobjekt mit begonnenem Umbau zu mehreren Einheiten
- **Zwei getrennte Eingänge** – ideal für Wohnen + Vermietung / Mehrfamiliennutzung / WG
- **Massiver Keller mit 60 cm starken Mauern**
- **Heizung:** Pelletsofen & Festbrennstoffofen im Keller, 3 Kamine
- **Fenster:** Stabil-Marke mit Oberlichte in runder Spalette
- **Elektrik:** Neue Zählerkästen, teils neue Leitungen
- **Nebengebäude** am Grundstück
- **Mehrere Stellplätze** vorm Haus
- **Zweitwohnsitz möglich** (€ 8,- / m<sup>2</sup> / Jahr)



- **Alle Baumaterialien vor Ort im Preis inkludiert**

## **Fazit**

Dieses Haus ist kein fertiges Produkt – sondern **eine Einladung**, sich selbst zu verwirklichen. Ob als **Familiendomizil, handwerkliches Projekt, Anlageobjekt oder Zweitwohnsitz** – wer das Potenzial erkennt und bereit ist, Arbeit zu investieren, wird mit einem ganz besonderen Zuhause belohnt.

Bei Interesse an dieser Liegenschaft freuen wir uns über Ihre Kontaktaufnahme per Telefon/SMS/WhatsApp unter: ? **0660 79 50 414**

Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins zur Verfügung.

## **Unser Service für Eigentümer**

Sie möchten Ihre Immobilie bewerten lassen oder verkaufen?

Wir übernehmen gerne die **kostenlose Marktwerteinschätzung** und **professionelle Vermittlung** Ihrer Liegenschaft – **österreichweit**

## **Haftungsausschluss**

Dieses Exposé dient ausschließlich der unverbindlichen Vorabinformation und stellt kein rechtlich bindendes Angebot dar. Sämtliche Angaben, Darstellungen und Flächenangaben erfolgen ohne Gewähr und basieren auf den uns vorliegenden Informationen des Eigentümers bzw. Dritter.

Die enthaltenen Grundrisse sind schematische Darstellungen und nicht maßstabsgetreu. Maßangaben, Flächen und Ausstattungsmerkmale können von der tatsächlichen Ausführung abweichen. Eine Haftung für Abweichungen, Irrtümer oder Änderungen wird ausgeschlossen. Maßgeblich sind ausschließlich die Inhalte des notariellen Kaufvertrags bzw. Mietvertrags.

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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <250m

Apotheke <5.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <4.750m

Kindergarten <500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

#### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <250m

Polizei <6.750m

#### **Verkehr**

Bus <250m

Autobahnanschluss <6.000m

Bahnhof <5.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap