## 2.027 m² Baugrundstück mit zwei Doppelhaushälften



Objektnummer: 6154/493

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

### Zahlen, Daten, Fakten

Art: Haus - Zweifamilienhaus

Land: Österreich

PLZ/Ort: 2440 Moosbrunn

Baujahr: 1961

Wohnfläche: 187,00 m²
Nutzfläche: 201,00 m²

**Zimmer:** 6 **Bäder:** 2 **WC:** 2

**Keller:** 59,30 m<sup>2</sup>

Heizwärmebedarf: G 251,80 kWh / m<sup>2</sup> \* a

Gesamtenergieeffizienzfaktor: F 3,52

**Kaufpreis:** 499.000,00 €

## **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.























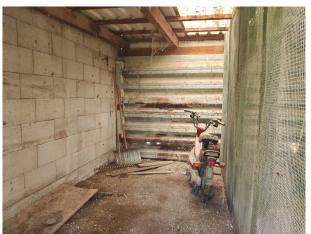






















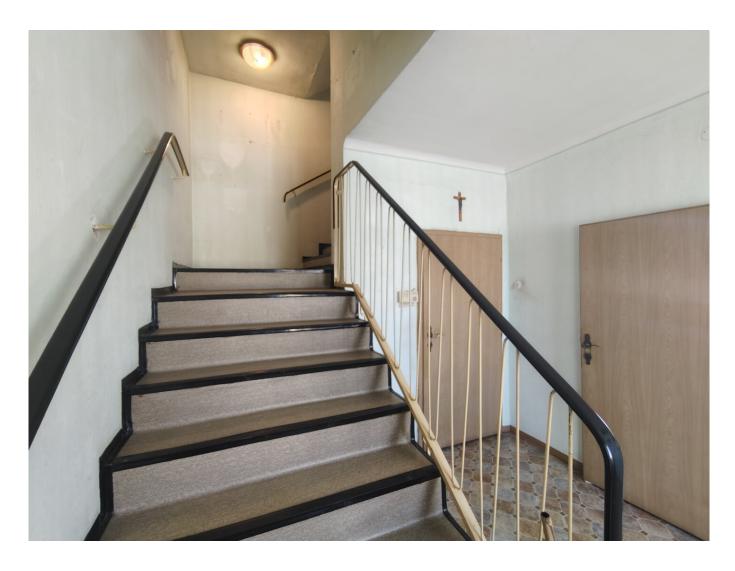














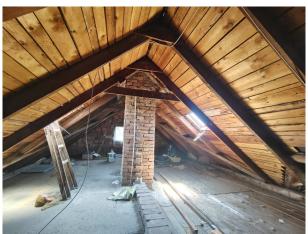




















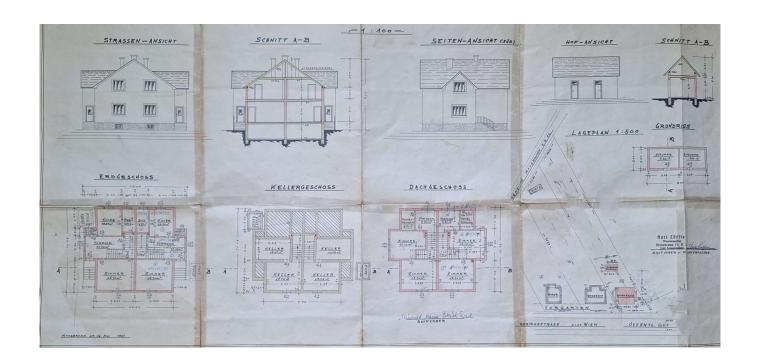


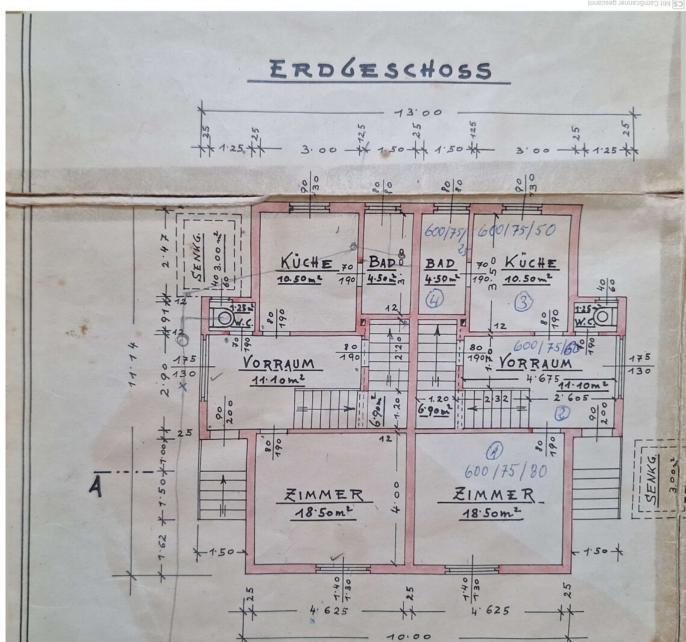


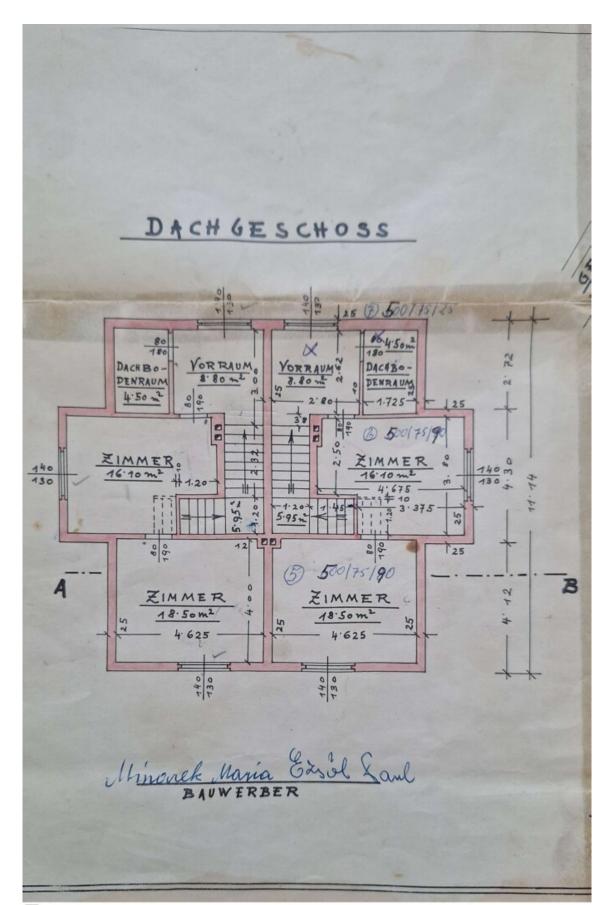




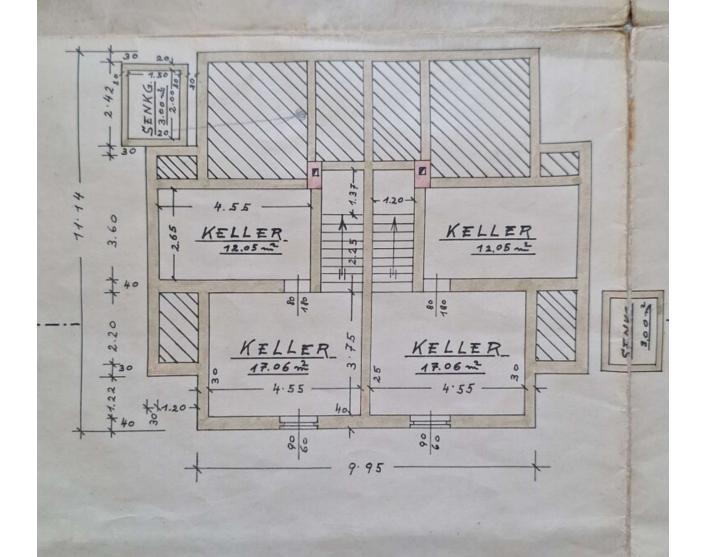


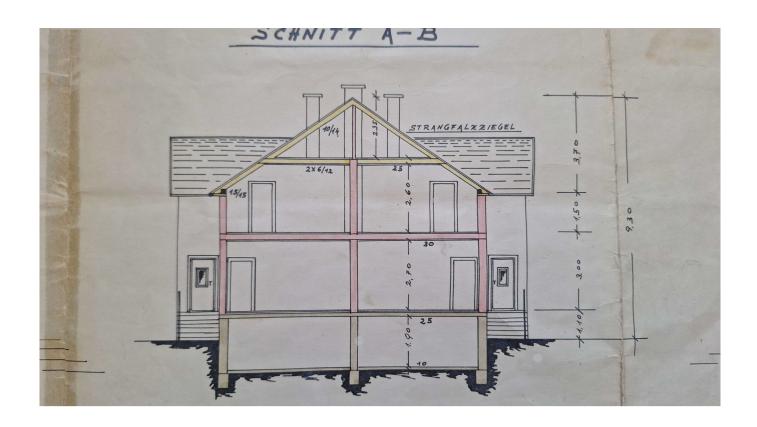






# KELLERGESCHOSS





## **Objektbeschreibung**

#### Für Abenteurer, Visionäre und Investoren

Diese außergewöhnliche Liegenschaft bietet zwei idente Doppelhaushälften in Massivbauweise auf einem großzügigen Grundstück mit 2.072 m² Fläche (Widmung BW – Bauland/Wohngebiet). Jede Wohneinheit umfasst ca. 90 m² Wohnfläche (EG + OG), einen eigenen Eingang sowie Vollunterkellerung – ideal zur separaten Nutzung oder Zusammenlegung. Eine Hälfte befindet sich in renovierungsbedürftigem Zustand, die zweite im Rohbau – ein wahres Projekt mit Zukunft!

#### Grundstück

- Gesamtfläche: ca. 2.072 m²
- Widmung: BW (Bauland/Wohngebiet)
- Befindet sich in HQ Zone
- Grundstücksbreite: ca. 19 m.
- Grundstückslänge: ca. 110-129 m
- Ausrichtung: Hauptausrichtung nach Westen, östlich gelegener Vorgarten
- Zufahrt über öffentliches Gut
- Bushaltestelle in unmittelbarer Nähe
- Spazierwege direkt vor der Haustür

#### Gebäude – 2 DHH

• Je Einheit ca. 90 m² Wohnfläche (EG + OG) • Raumaufteilung je Einheit: Küche o 3 Zimmer • 2 Vorräume • WC Bad Kabinett • beide Einheiten unterkellert • eigene Eingänge je Einheit • Zusammenlegung der beiden Einheiten möglich • 1 DHH: bezugsfähig, jedoch renovierungsbedürftig • 2 DHH: im Rohbauzustand

• 2 identische Doppelhaushälften in Massivbauweise

#### Zusätzliche Ausstattung

- Schlagbrunnen vorhanden
- mehrere Nebengebäude am Grundstück
- Obstbaumbestand (Feigen, Marillen, Nüsse)
- Mehrere Autoabstellplätze auf Eigengrund
- 2 Außenkellerräume
- Ehemaliges Voliere (Taubenzüchtung)

#### Besonderheiten und Potenzial

Diese Liegenschaft ist keine gewöhnliche Immobilie – sie ist eine Einladung an alle, die das Abenteuer lieben und Potenzial erkennen. Ob als langfristiges Investment, als Generationenprojekt oder als Ausgangspunkt für ein neues Zuhause mit Geschichte – hier lässt sich eine einzigartige Vision verwirklichen.

Die Kombination aus großem Grundstück, vielseitiger Bebauungsmöglichkeit, Bestands- und Rohbausubstanz sowie der charmanten Lage macht dieses Angebot zu einer seltenen Gelegenheit – sowohl für Privatpersonen als auch für Investoren mit Weitblick.

#### **Fazit**

Ein Projekt für Macher mit Gespür für das Besondere. Wer bereit ist, Zeit und Energie in die Wiederbelebung dieser Liegenschaft zu investieren, wird mit einem echten Juwel belohnt – naturnah, ruhig gelegen und voller Möglichkeiten.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann freuen wir uns, von Ihnen zu hören! Schreiben/SMS Sie uns oder rufen Sie direkt unter Tel. 0660 79 50 414 an - wir sind gerne für Sie da.

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 C.R. GmbH 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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

#### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <2.500m Apotheke <3.500m

#### Kinder & Schulen

Kindergarten <1.000m Schule <1.500m

#### Nahversorgung

Supermarkt <1.500m Bäckerei <3.500m Einkaufszentrum <7.500m

#### Sonstige

Bank < 3.500m

Geldautomat <6.000m Post <2.500m Polizei <3.500m

#### Verkehr

Bus <500m Bahnhof <4.000m Autobahnanschluss <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap