

**Vom Zeitzeugen zum Schmuckstück – Beständige
Substanz mit zwei Wohneinheiten im Ortskern**



Objektnummer: 6154/524

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

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Stadthaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2734 Puchberg am Schneeberg
Baujahr:	1913
Zustand:	Sanierungsbedürftig
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	124,20 m ²
Zimmer:	5,50
Bäder:	2
WC:	2
Keller:	36,47 m ²
Kaufpreis:	119.000,00 €

Ihr Ansprechpartner

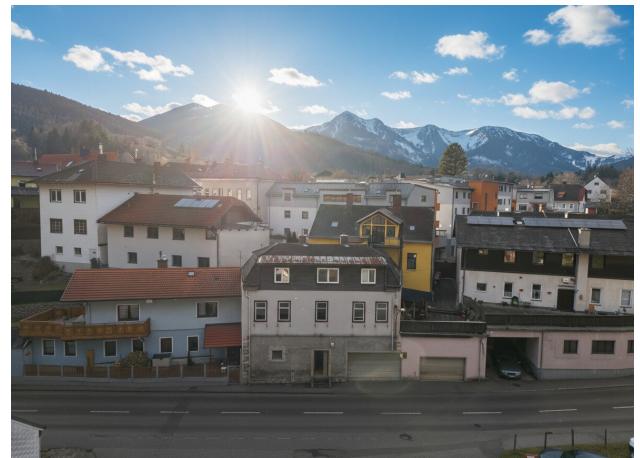


Marion Handler

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.

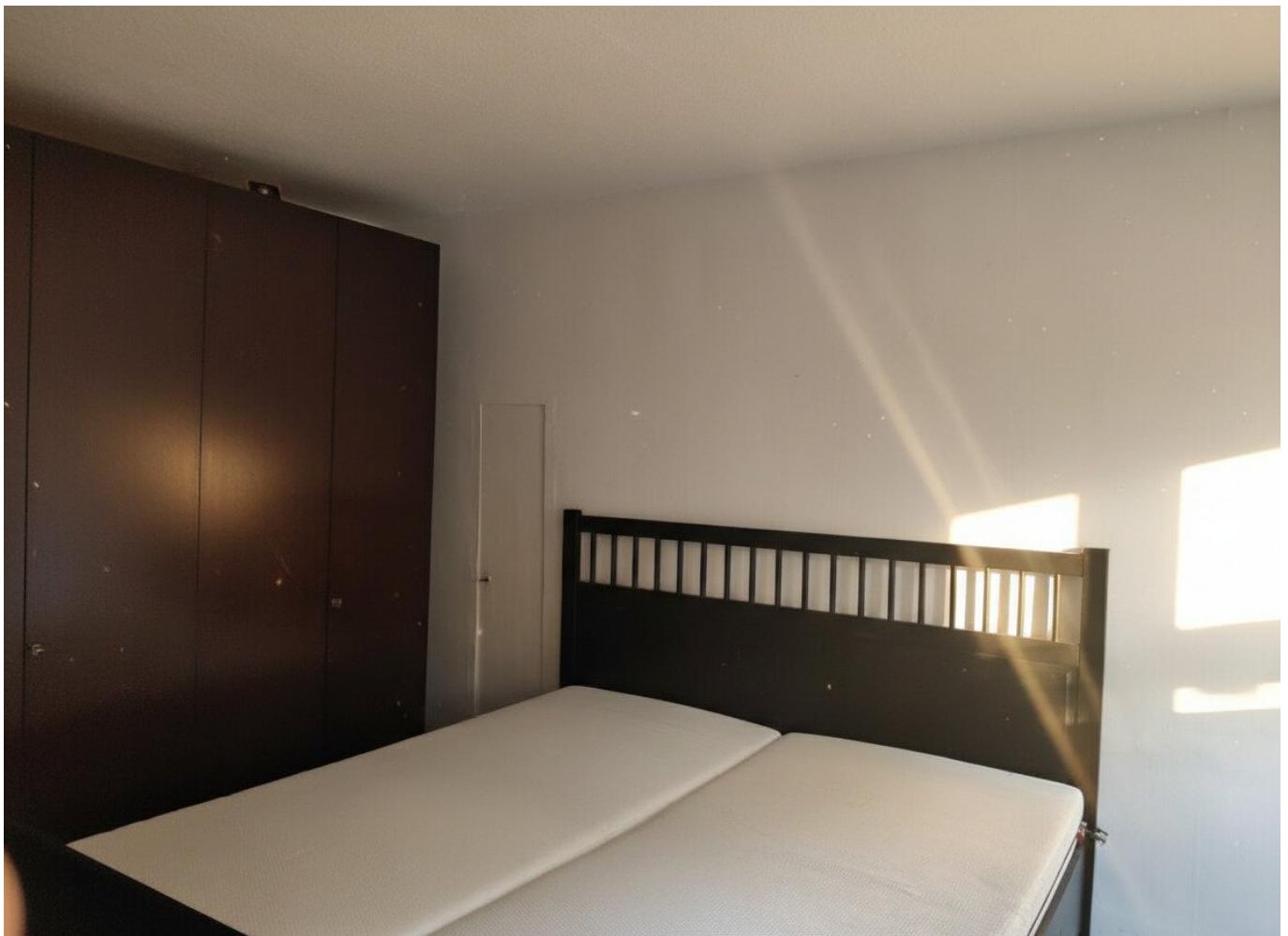


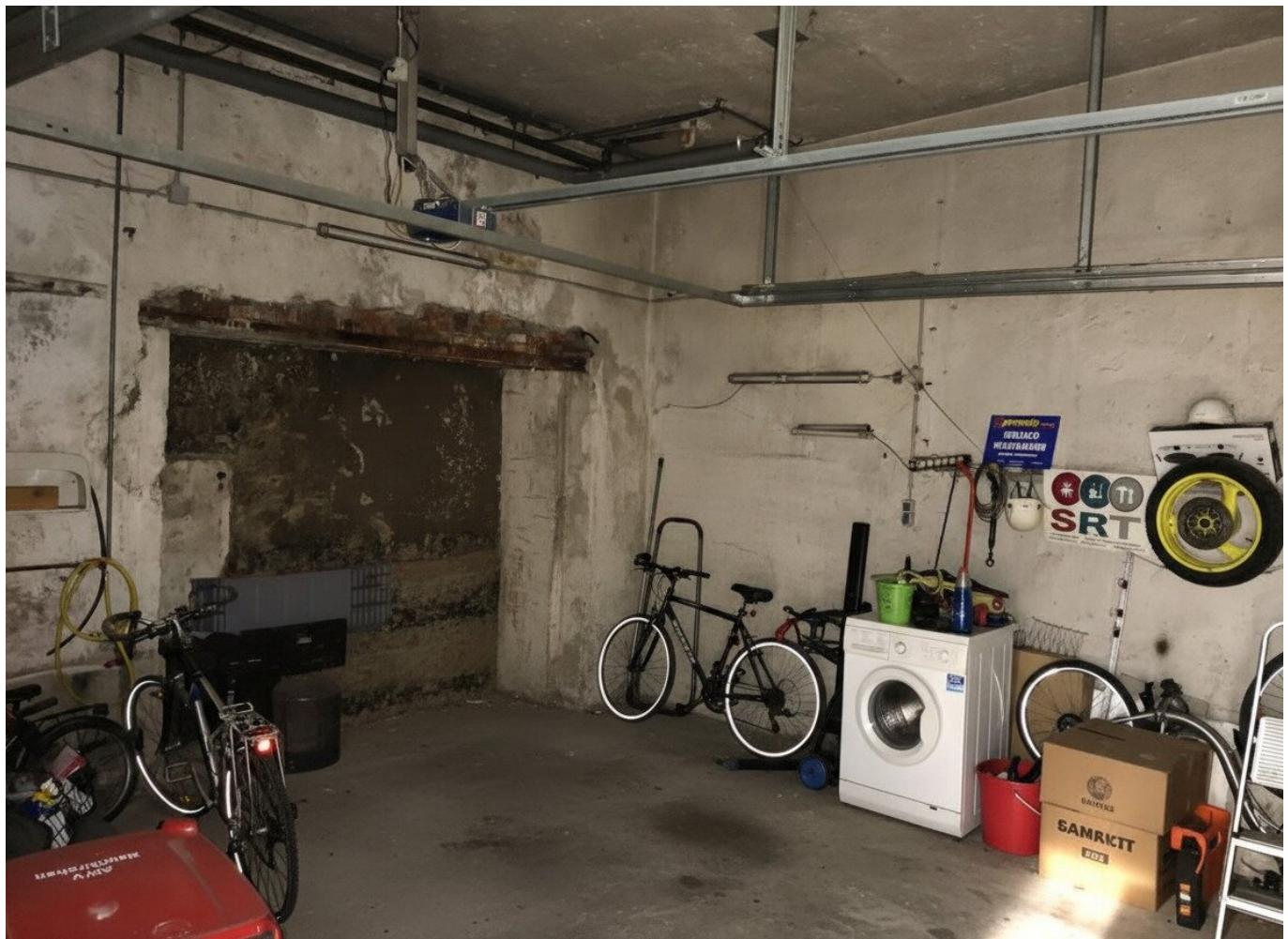








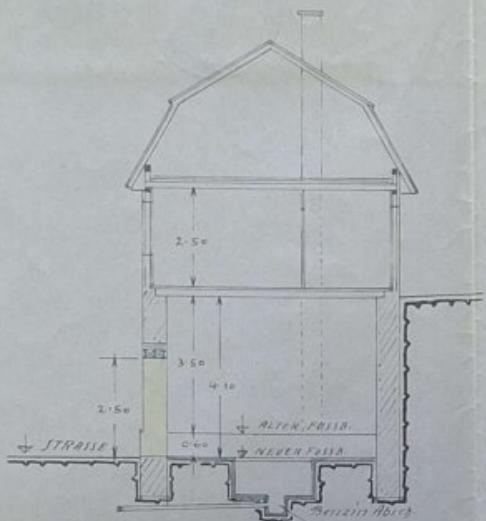




EINBAU EINER AUTO-GARAGE BEIM HAUSE DES HERRN ANTON ROTTENSTEINER IN PUCHBERG A. SCH.

Mass. 1:100

Schmitt A.B.

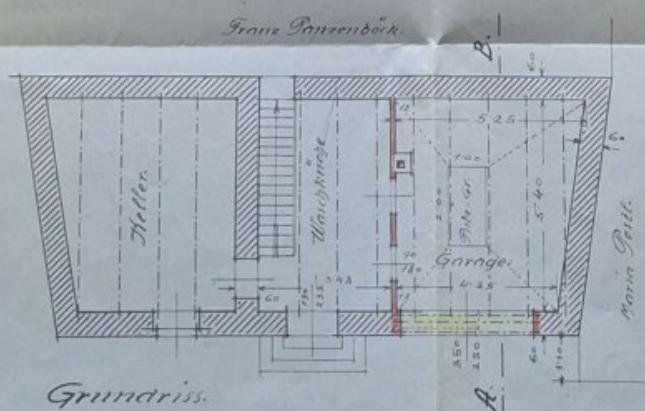


Logenplan 1:720

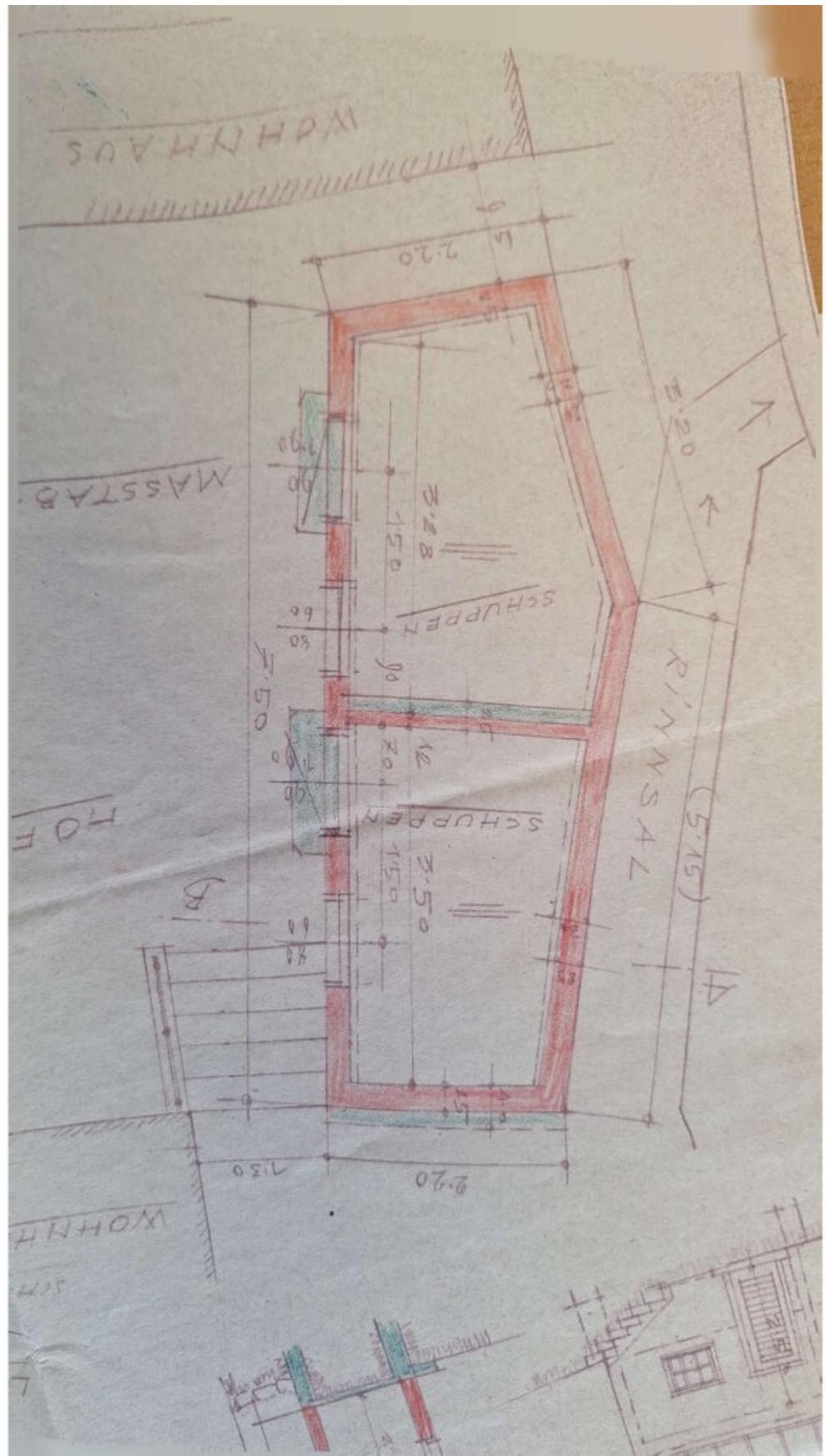
Bauherr: Potterscheiner Anton

Baumfrüchte: Robert Pfeif

Robert Dietl
Maurermeister
Dachberg a. Säbg.



Puchberg am 10. März 1951



$$\frac{\partial \theta_1}{\partial t} = 2$$

A diagram of a building with a grid of windows. A ladder is leaning against the building, reaching the top of the grid. The building has a door at the bottom left and a window at the top left.

Mit CamScanner gescannt

Objektbeschreibung

Seit mehr als einem Jahrhundert prägt diese Liegenschaft das Bild des Ortskerns von Puchberg am Schneeberg mit – ein Gebäude, das Wandel erlebt hat und heute neue Perspektiven eröffnet. Diese Liegenschaft ist auf den ersten Blick unscheinbar, doch voller Substanz, Charakter und Potential – bereit sich zu entfalten! Das gesamte Grundstück von 146m² liegt im Kerngebiet (Bauland). Die Liegenschaft kann als Hauptwohnsitz sowie Nebenwohnsitz genutzt werden.

Das ursprüngliche Baujahr reicht bis ins Jahr **1913** als das Gebäude als Keller- und EISHAUS errichtet wurde

1934 erfolgte der Ausbau des Mansardengeschoßes zu einer Wohneinheit

1951 wurde ein Teil des Kellers zu einer Garage mit elektrischem Tor (Hörmann) umgebaut

1955 wurde das Nebengebäude (ca. 14 m²) erweitert bzw. adaptiert

Im Laufe der Jahrzehnte diente die Liegenschaft als Gasthaus, als Standort eines Busreise- und Taxiunternehmens sowie als Wohnhaus und spiegelt damit eine bewegte Geschichte wider

Die Wohneinheiten im Überblick

Die Immobilie verfügt über **zwei separate Wohneinheiten** mit getrennten Strom- und Wärmezählern – ideal für Mehrgenerationenwohnen, Vermietung oder Arbeiten & Wohnen unter einem Dach

Erdgeschoßwohnung (ca. 77 m²)

- Zwei separate Eingänge

- Küche

- Bad mit Wanne und WC

- Drei Zimmer

- Zwei Vorräume
- Blick in den Innenhof + Berge

Mansardenwohnung (ca. 47m²)

- Küche
- Bad mit Wanne und WC
- Vorräum
- Wohnzimmer
- Schlafzimmer
- Großzügige Kniestock-Stauflächen

Die Mansarde vermittelt eine gemütliche Wohnatmosphäre mit praktischem Stauraum

Keller-, Garagen- und Technikbereich

Der Zugang im nord-/östlichen Bereich führt in die Keller-Garagen-Heizraumebene

Eine rustikale Zeitzeugin-Holzstiege verbindet diese Ebene mit dem Erdgeschoß

- Garage mit elektrischem Tor (Hörmann)
- Gastherme (Windhager, Baujahr 2013)

- Fenstertausch/Wohnbereich (2009/2010)
- Glasfaserleitung in der vorbeiführenden Straße

Innenhof mit Gestaltungspotential

Im westlichen Teil der Liegenschaft befindet sich ein kleiner Innenhof, der Raum für kreative Gestaltungsideen bereit hält – ob gemütliche Sitzgelegenheit, urbaner Garten oder ruhiger Rückzugsort. Der Zugang erfolgt über öffentliches Gut und eine Stiege des Nachbargrundstücks.

Von hier aus sind die Zugänge zu beiden Wohneinheiten sowie zum Nebengebäude erreichbar

Zentrale Lage und dennoch naturnah

Die Liegenschaft punktet durch ihre hervorragende Lage

In wenigen Schritten erreichen Sie das Ortszentrum sowie den Bahnhof der Schneebergbahn und Regionalzug

Damit vereint das Objekt zentrale Infrastruktur mit unmittelbarer Nähe zu Natur, Bergen und Erholungsraum

Fazit

Diese Liegenschaft richtet sich an Interessierte, die das Potential hinter gewachsenen Strukturen erkennen. Die Widmung im Kerngebiet, zwei getrennte Wohneinheiten, vielfältige Nutzungsmöglichkeiten sowie die zentrale Lage eröffnen attraktive Perspektiven – sei es als Wohnhaus, Kombination aus Wohnen & Arbeiten oder als Investment.

Ein Haus mit Geschichte – bereit für ein neues Kapitel mit Ihnen!

Wir freuen uns darauf, Ihnen Ihr zukünftiges Zuhause zu zeigen – schnell, unkompliziert und persönlich!

E-Mail: marion.handler@rossik.at

Telefon: 0660 79 50 414

WhatsApp: 0660 79 50 414

Gerne bewerten & verkaufen wir auch Ihre Liegenschaft – unkompliziert und zuverlässig!

Haftungsausschluss

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

Die enthaltenen Grundrisse und Pläne sind schematische Darstellungen, nicht maßstabsgerecht und können von den Originalplänen sowie von der tatsächlichen Ausführung abweichen. Maßangaben, Flächen, Ausstattungsmerkmale und Zahlenangaben können gerundet oder geschätzt sein. Für Abweichungen, Irrtümer, Änderungen sowie für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben wird keine Haftung übernommen.

Maßgeblich sind ausschließlich die Inhalte des notariellen Kauf- bzw. Mietvertrages. Das Anbot ist freibleibend und unverbindlich, Irrtümer und Änderungen bleiben vorbehalten. Alle Kauf- und Mietpreise verstehen sich exklusive Nebenkosten und Maklerhonorar.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass sich der Interessent vor Abschluss eines Rechtsgeschäftes durch eigene Wahrnehmung, insbesondere durch Besichtigung des Objektes, von dessen Zustand und Gegebenheiten zu überzeugen hat.

Auf ein allfälliges wirtschaftliches oder persönliches Naheverhältnis wird hingewiesen. Die Firma Immobilien Christian Rossik ist gemäß § 5 Abs. 3 Maklergesetz (MaklerG) als Doppelmakler tätig.

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 <500m

Apotheke <500m

Kinder & Schulen

Kindergarten <500m

Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap