

**Wohnen mit Weitblick in Pernegg/Kirchdorf – Großzügiges
Haus in erhöhter Aussichtslage mit Doppelgarage**



Objektnummer: 6154/523

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

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Max Mell-Weg
Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8132 Pernegg an der Mur
Baujahr:	1965
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Wohnfläche:	165,00 m²
Bäder:	2
WC:	2
Kaufpreis:	160.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Christian Rossik

C.R. Gmbh - Christian Rossik Immobilien
Kirchdorf 16/6
8132 Pernegg an der Mur

T +43 664 4317853
H +43 664 43 17 853

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





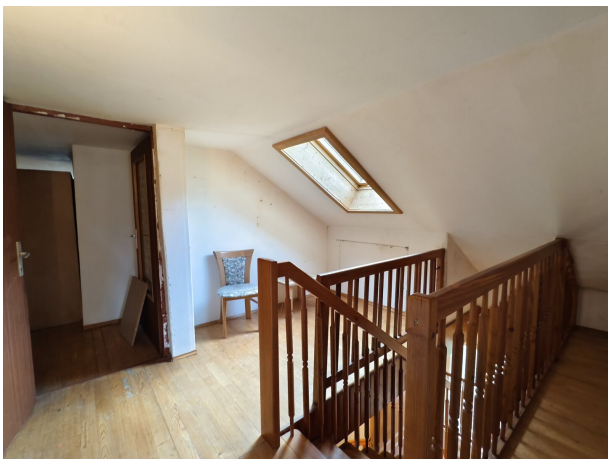


















Objektbeschreibung

Das Wohnhaus befindet sich im Ortsteil Kirchdorf in erhöhter, ruhiger Aussichtslage mit schönem Blick ins Grüne.

Die Marktgemeinde Pernegg an der Mur bietet gute Infrastruktur mit Nahversorgern, Kindergarten, Schule, Bahnhof sowie rascher Anbindung Richtung Bruck an der Mur und Graz.

Eine attraktive Wohnlage für alle, die Ruhe und Natur schätzen.

? Raumaufteilung

Erdgeschoss:

- Zentrales Stiegenhaus
- Vorraum
- Wohnzimmer mit Zugang zum Wintergarten
- Schlafzimmer
- Küche
- Weiteres Zimmer
- Bad
- WC separat
- Abstellraum

Obergeschoss:

- Vorraum
- 3 Zimmer (eines davon mit Kamin)
- Bad
- WC separat

Dachgeschoss:

- Ausgebaut, jedoch aufgrund zu geringer Raumhöhe **nicht als Wohnraum deklarierbar**
- Ideal als Lager-, Hobby- oder Stauraum

Keller:

- Voll unterkellert
- Mehrere Abstellräume
- Heizraum mit Dusche
- Zugang zur Doppelgarage

? Highlights

? Ruhige, erhöhte Aussichtslage

? Ca. 165 m² Wohnfläche

? Möglichkeit von zwei getrennten Wohneinheiten

? Wintergarten

? Voll unterkellert

? Doppelgarage

? Separates Gartenhaus

? Gute bauliche Grundsubstanz

? Viel Nutzfläche

Zustand – Sanierungsbedürftig mit großem Potenzial

Die Liegenschaft ist **sanierungsbedürftig** und entspricht in wesentlichen Bereichen nicht mehr dem heutigen Wohnstandard.

Insbesondere sind Modernisierungen in folgenden Bereichen einzuplanen:

- Heizung (Öl-Zentralheizung seit Jahren nicht mehr in Verwendung)
- Elektrik / Installationen (je nach Anspruch)
- Innenausstattung und Oberflächen
- Energetische Verbesserungen (Fenster etc.)

Die solide Grundsubstanz sowie die großzügige Raumstruktur bieten jedoch eine sehr gute Basis für eine umfassende Modernisierung und individuelle Gestaltung.

? Ideal für:

- Handwerker
- Investoren
- Zwei-Generationen-Lösungen
- Käufer mit Vision und Gestaltungsideen

? Fazit

Ein Haus mit Charakter, viel Platz und großem Entwicklungspotenzial in begehrter Aussichtslage von Kirchdorf bei Pernegg an der Mur.

Für Käufer, die bereit sind zu investieren und ihre eigenen Wohnträume umzusetzen, bietet diese Liegenschaft eine spannende Gelegenheit.

Ihr Ansprechpartner: Christian Rossik 0664 43 17 853

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/Pläne können von den originalen Plänen abweichen, 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).

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 <1.000m

Apotheke <7.250m

Krankenhaus <8.500m

Kinder & Schulen

Schule <7.000m

Kindergarten <7.000m
Universität <9.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <6.750m
Einkaufszentrum <7.250m

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <500m
Polizei <8.500m
Post <500m

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <2.000m
Bahnhof <1.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap