

**MASSIVE REDUZIERUNG! Mehrfamilienhaus mit großer  
Terrasse - schönem Garten - Garage - Nähe Grüner See**



**Objektnummer: 6154/536**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Mehrfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8611 Untertal
<b>Baujahr:</b>	1848
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	168,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	8
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	4
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>G</b> 269,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 3,10
<b>Kaufpreis:</b>	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.





















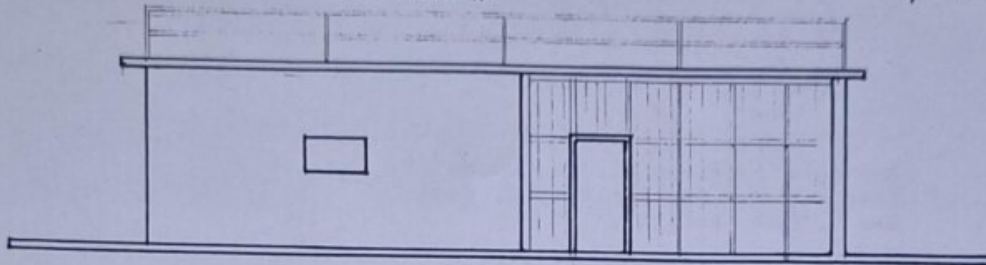
Planskizze über die Herstellung einer Garage

Maßstab 1:100

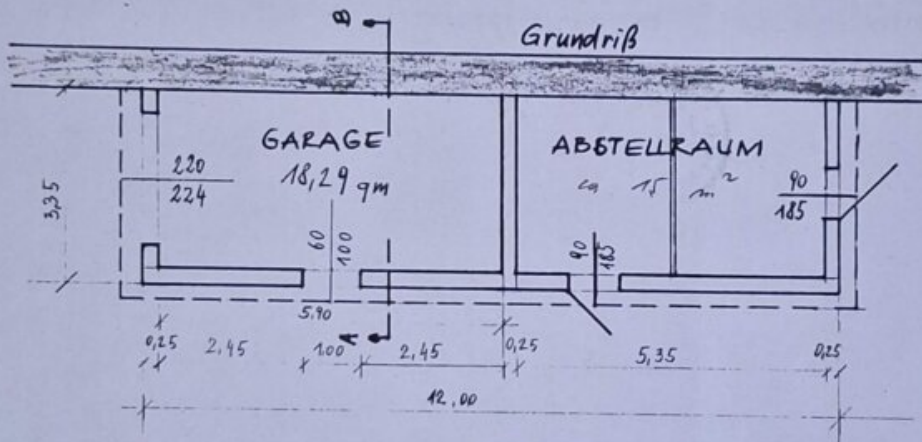
Rantschl Hermann u.  
Friederike

Untertal 4, 8611

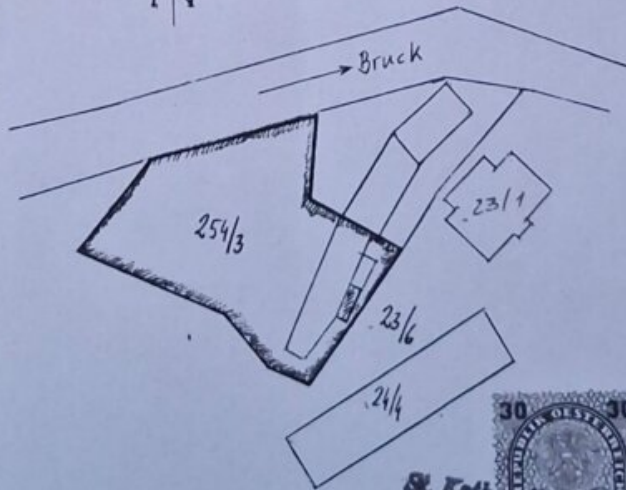
Vorderansicht



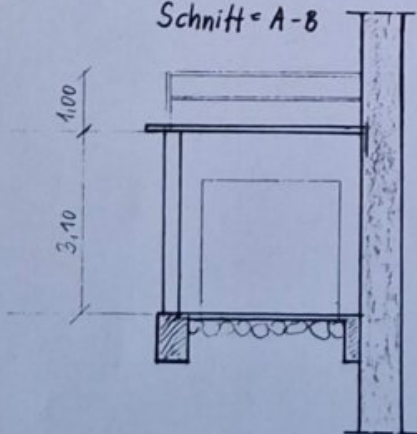
Grundriß



Lageplan 1:1000



Schnitt = A-B



*Prüfer*

Das gegenständliche Bauvorhaben  
wurde in der mit Bescheid vom 7. Juli 1986  
Zahl: 8/1986 bestimmten Art bewilligt.  
St. Katharein a. d. Lg., den 7. Juli 1986



Der Bürgermeister:

*Oliver Turbisegger*

Die Benützungsbewilligung wurde mit  
Bescheid vom 19. April 1993, Zahl:  
Bau 8/1986, erteilt.

St. Katharein/Lg., am 19.4.1993

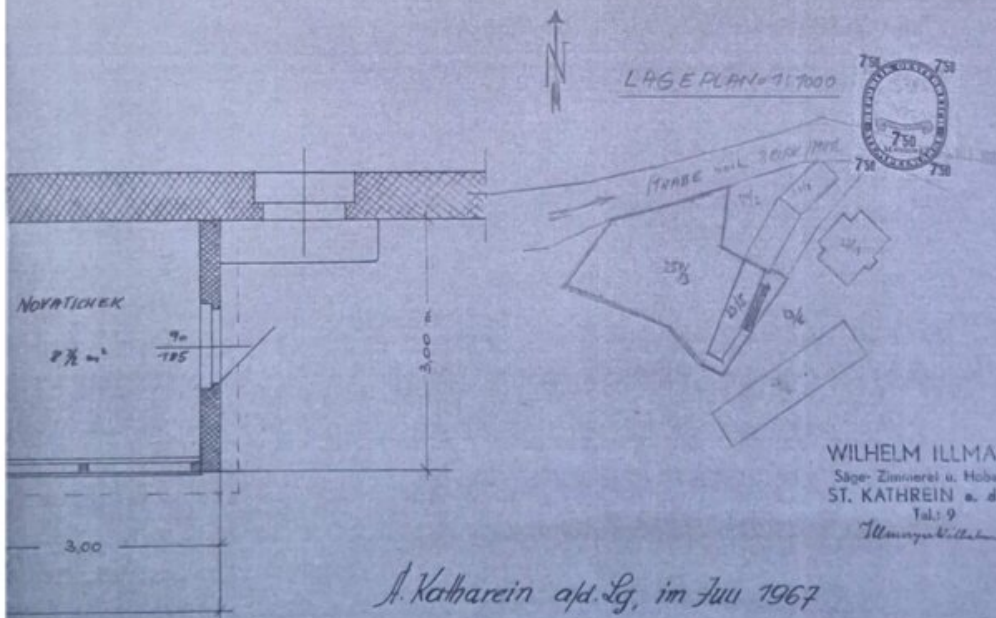
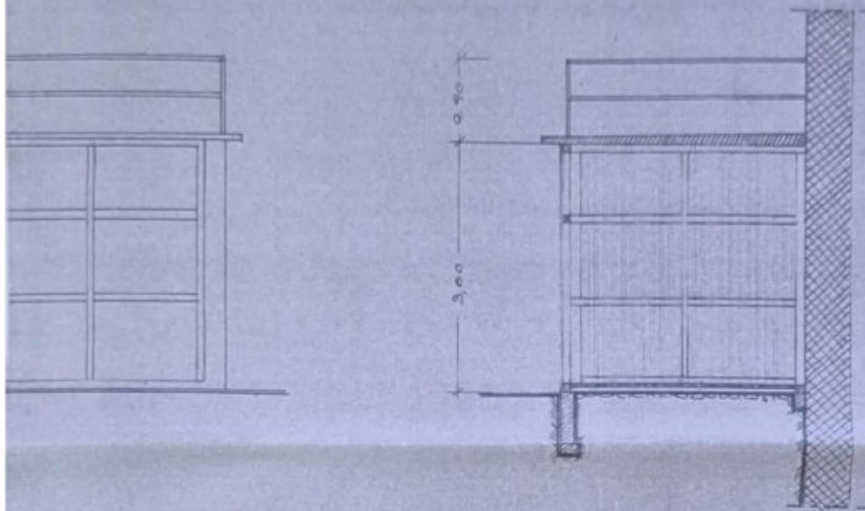
Der Bürgermeister:



*[Signature]*

Pläne für das Parteienwohnhaus Rantschl,  
Novatichok u. Brandsteter in Untertal a.d. Laming.

Schnitt - A-B



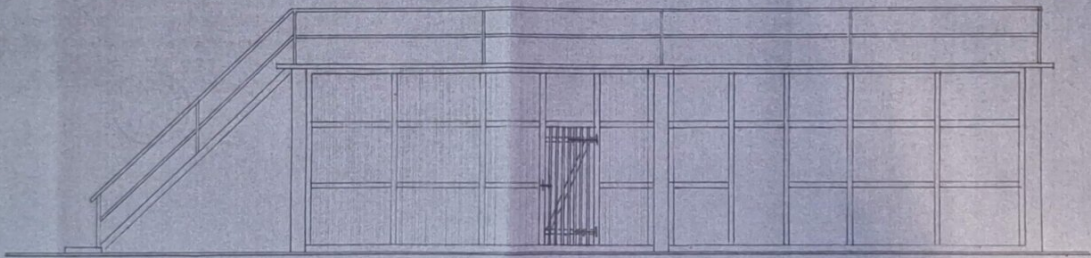
WILHELM ILLMAYER  
Säge-Zimmerer u. Hobelwerk  
ST. KATHREIN a. d. LG.  
Tel.: 9  
Illmayer-Kellner

St. Kathrein a.d. Lg., im Juli 1967

Planiskizze über die Herstellung von Holzlagen für das Parte  
Kramer, Novatibek u. Brandstiller

Maßstab = 1:50

Vorderansicht



## Objektbeschreibung

Manche Häuser erzählen Geschichten – dieses hier beginnt bereits im Jahr 1848. Eingebettet in eine naturnahe Umgebung nahe dem Grünen See und unweit des LKH Bruck/Mur, entfaltet diese besondere Liegenschaft ihren ganz eigenen Charakter: authentisch, vielseitig und voller Möglichkeiten.

Ob als großzügiges Eigenheim mit zusätzlicher Vermietungsmöglichkeit, als Mehrgenerationenhaus oder als Rückzugsort für eine große Familie – dieses Anwesen bietet Raum für individuelle Lebenskonzepte.

### Wohnen, Leben, Gestalten

Mit zwei getrennten Wohneinheiten und mehreren Zugängen eröffnet sich maximale Flexibilität

- Selbst bewohnen und gleichzeitig vermieten
- Wohnen mit mehreren Generationen unter einem Dach
- Arbeiten und Leben in inspirierender Umgebung

### Wohneinheit 1 (EG & OG)

- Vorraum
- Küche
- 3 Zimmer
- 1 Badezimmer mit Dusche
- 2 Toiletten

## **Wohneinheit 2 (EG & OG + Dachgeschosszugang)**

- Vorraum
- Küche
- 5 Zimmer (2 im EG + 3 im OG)
- 2 Badezimmer
- 2 Toiletten
- Zugang ins Dachgeschoss

Die großzügigen Raumstrukturen laden dazu ein, eigene Wohnideen zu verwirklichen und dem Haus neuen Glanz zu verleihen.

Aufgrund des charmanten Alters der Liegenschaft sind keine Grundrisspläne bzw. Bauunterlagen mehr vorhanden. Die bestehende Raumaufteilung erschließt sich jedoch unmittelbar bei einer Besichtigung.

### **Natur & Lebensqualität**

Die Nähe zum Grünen See macht diese Liegenschaft besonders attraktiv für Naturliebhaber, Wanderer und aktive Menschen. Ob Spaziergänge, Bergtouren oder einfach Ruhe im Grünen – hier beginnt die Freizeit direkt vor der Haustüre.

Der weitläufige Garten bietet Platz zum Entspannen, Spielen, Gärtnern oder geselligen Beisammensein. Die südöstlich ausgerichtete Terrasse erweitert den Wohnraum ins Freie und schafft einen wunderbaren Ort für gemeinsame Stunden mit Familie und Freunden. Die darunterliegende Garage samt Nebenräumen bietet dabei nicht nur praktischen Stauraum, sondern auch vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – sei es als Hobbybereich, Werkstatt oder Rückzugsort.

### **Grundstück & Widmung**

Das Grundstück umfasst laut Grundbuch eine Fläche von 969 m<sup>2</sup> und liegt im allgemeinen

Wohngebiet (SG, gelbe Zone). Haupt- und Nebenwohnsitz sind möglich.

### **Das gewisse Etwas**

Die Substanz des Hauses vermittelt eine gewachsene, authentische Wohnatmosphäre. Gleichzeitig bieten sich durch gezielte Modernisierungen zahlreiche Möglichkeiten, den Wohnkomfort an heutige Ansprüche anzupassen und ein ganz persönliches Zuhause zu schaffen.

Der uralte Teilkeller mit eigenem Außenzugang erzählt ein Stück Geschichte des Hauses und eröffnet Raum für besondere Nutzungsmöglichkeiten.

**Ein kürzlich entstandener Leitungswasserschaden wird vor Verkauf fachgerecht (Firma) saniert – so können Sie mit einer soliden Basis in Ihr neues Kapitel starten.**

### **Fazit**

Ein Haus für Menschen mit Visionen: für Familien, die Platz brauchen. Für Generationen, die zusammenleben möchten. Für alle, die Natur, Ruhe und Freiraum schätzen – und gleichzeitig die Chance sehen, Wohnen und Vermieten ideal zu kombinieren.

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, 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 maßstabsgetreu 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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <8.000m  
Krankenhaus <7.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <3.500m  
Kindergarten <5.500m  
Universität <9.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m  
Bäckerei <8.000m  
Einkaufszentrum <8.500m

#### **Sonstige**

Bank <1.500m

Geldautomat <1.500m

Post <1.000m

Polizei <8.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <7.500m

Bahnhof <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap