Großzügiger Bungalow mit ausgebautem Keller und 3-PKW-Garage – nahe Leopoldsteiner See und Skigebiet, nur ca. 30 Minuten von Leoben



Objektnummer: 6154/573

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

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Bungalow
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8790 Eisenerz
Baujahr:	1984
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	136,00 m²
Nutzfläche:	340,00 m²
Bäder:	3
WC:	3
Heizwärmebedarf:	E 172,20 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,80
Kaufpreis:	299.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

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 steh
Verfügung.

Christian Rossik
Immobilien







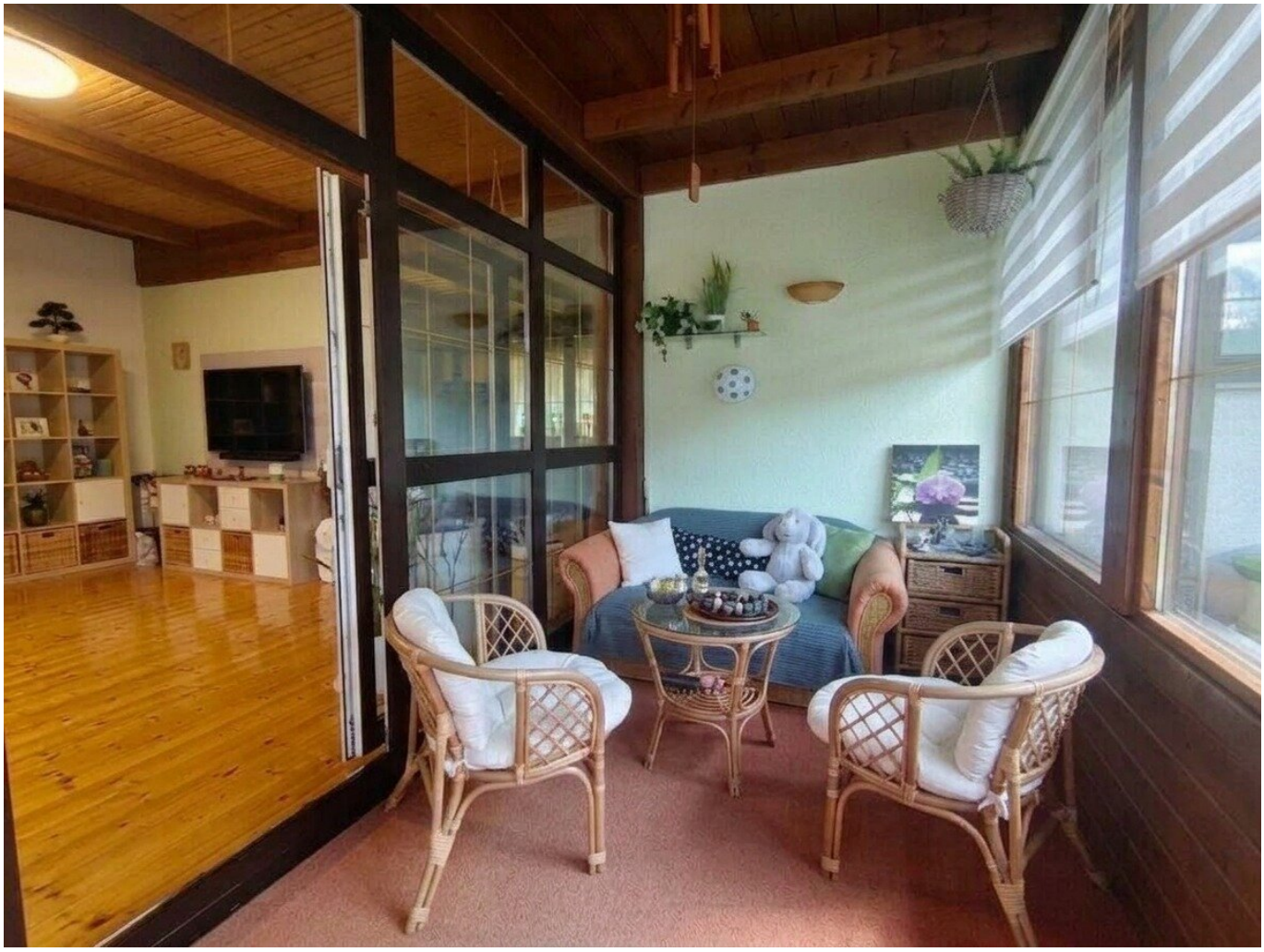






































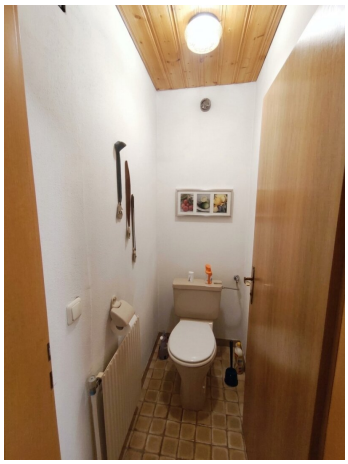








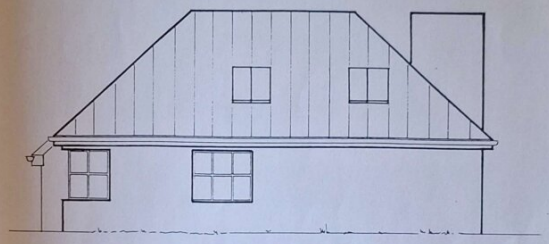




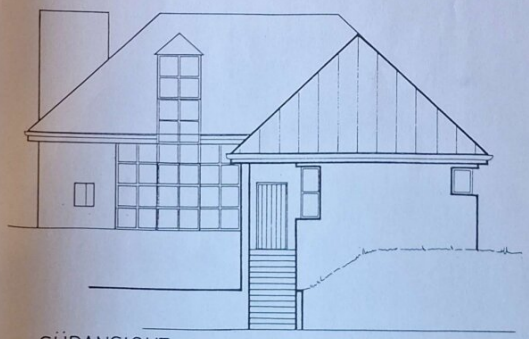






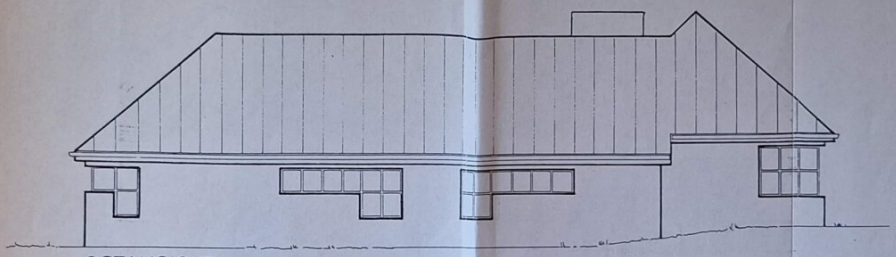


NORDANSICHT

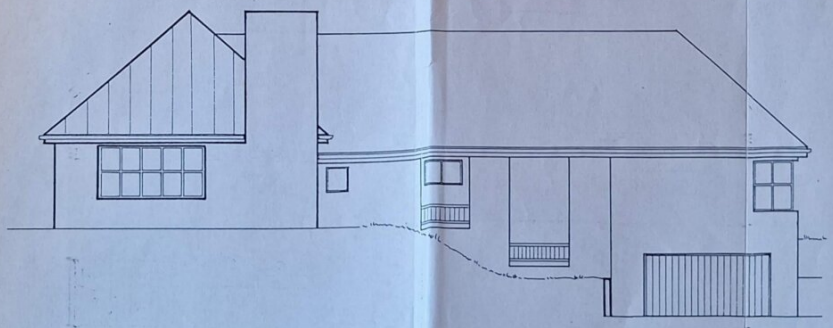


SÜDANSICHT

Mit CamScanner gescannt

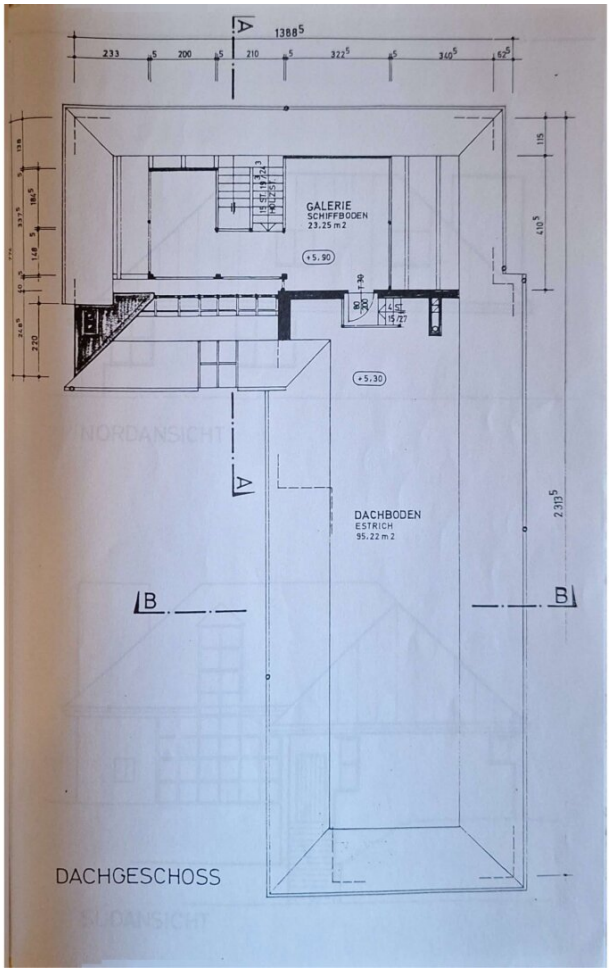


OSTANSICHT

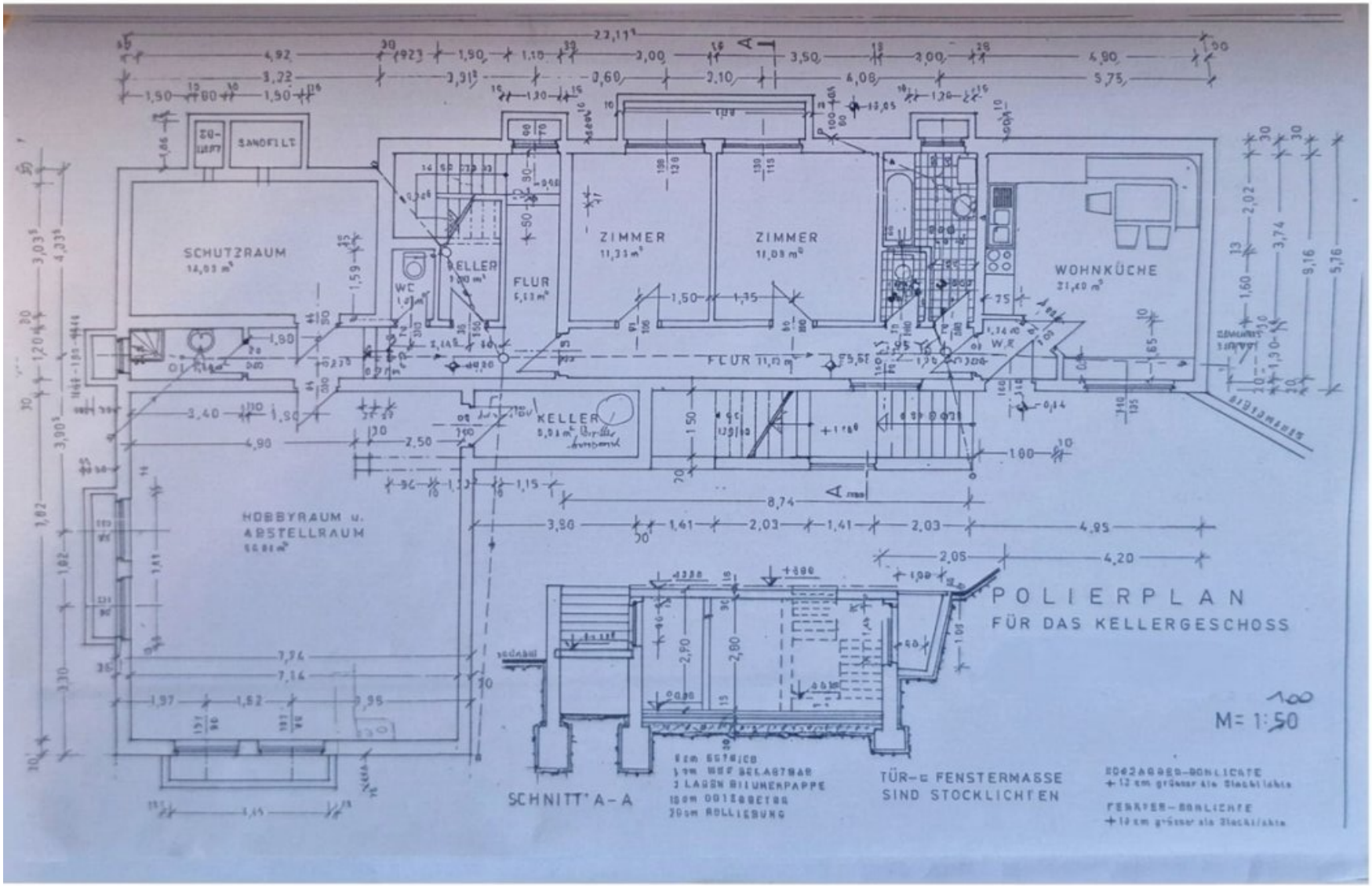


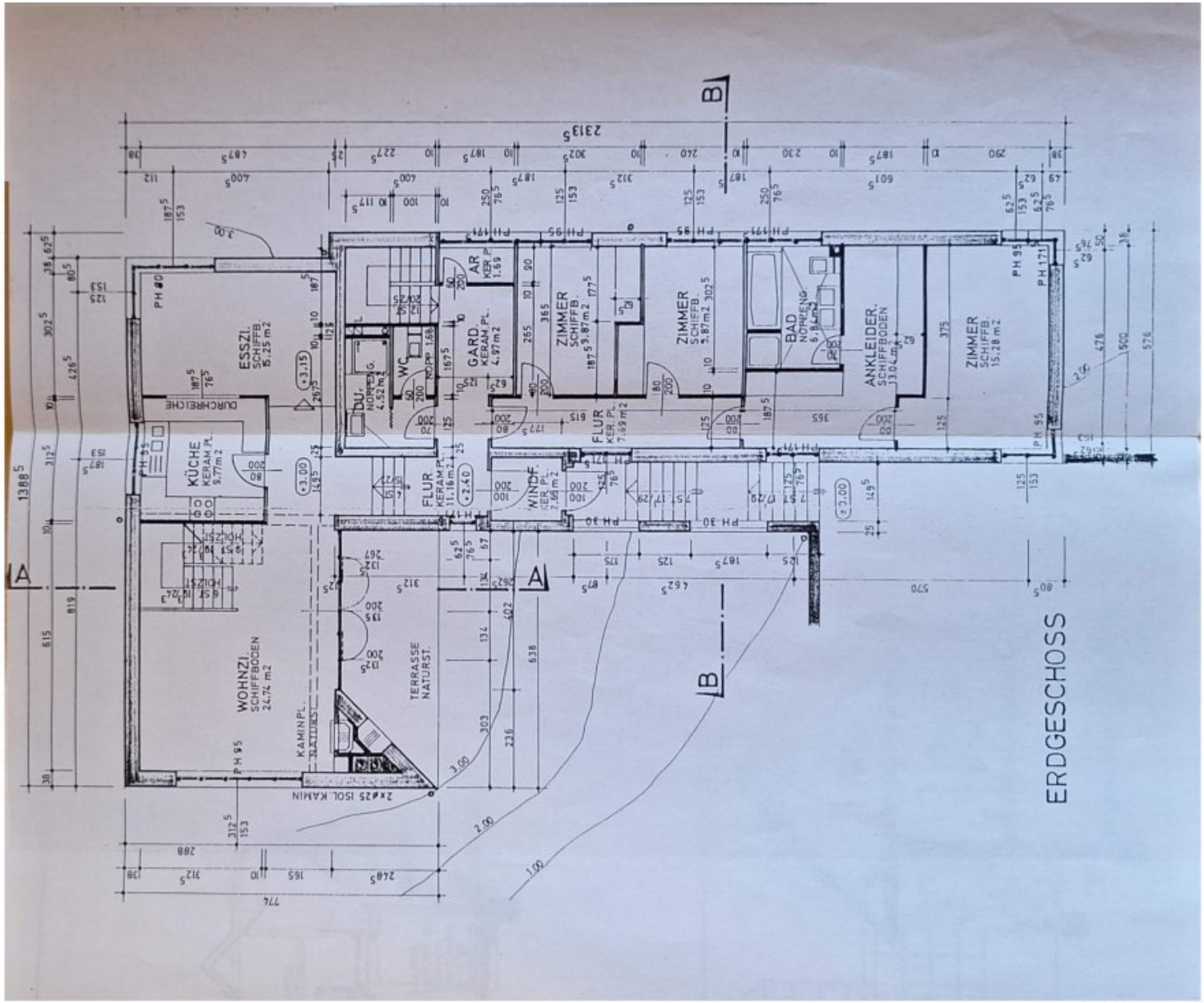
WESTANSICHT

Mit CamScanner gescannt

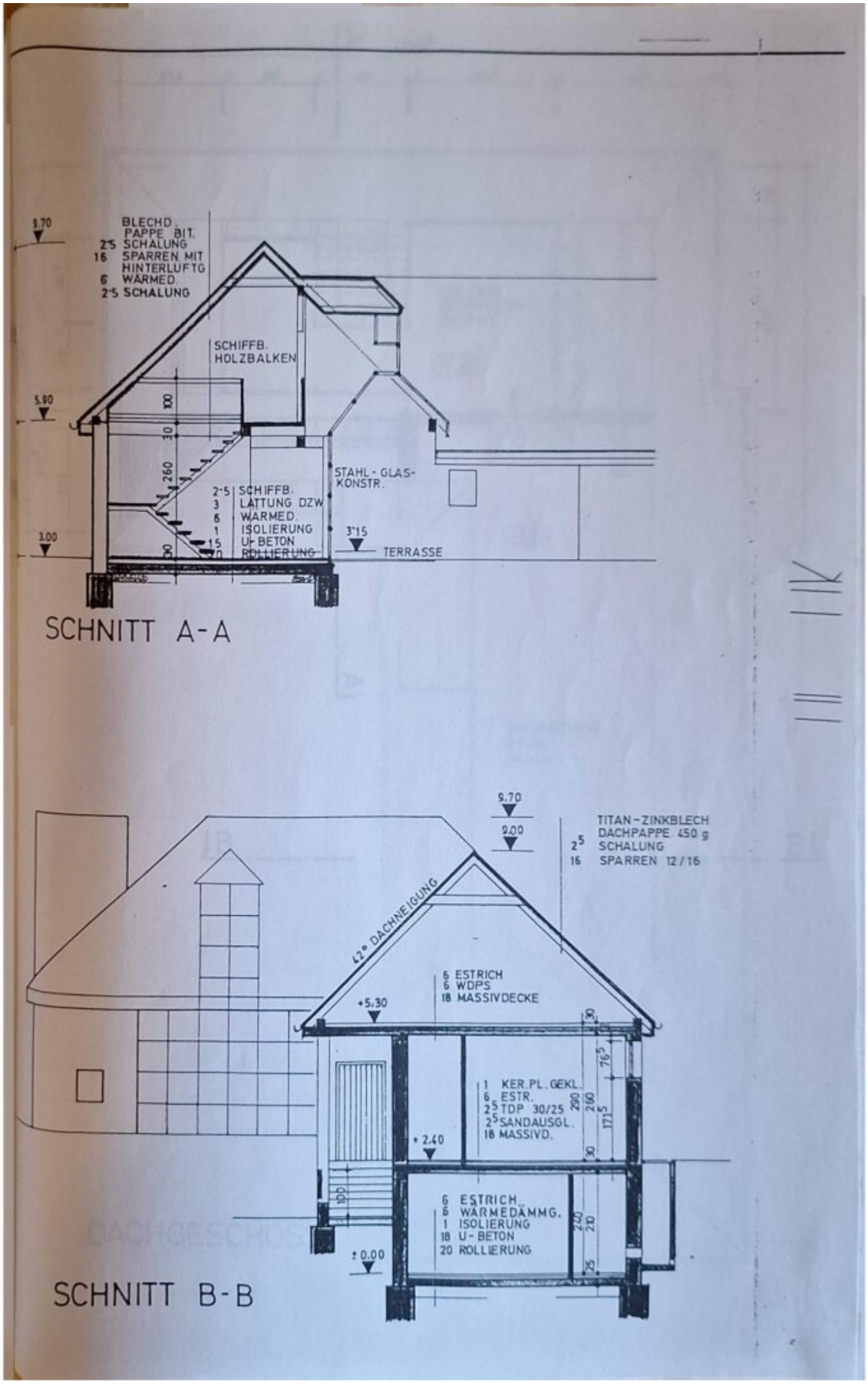


Mit CamScanner gescannt


SCHUTZRAUM
14,03 m²
SANDFILT
WC
KELLER
FLUR
ZIMMER
11,33 m²
ZIMMER
11,09 m²
WOHNKÜCHE
21,40 m²
FLUR
KELLER
HOBBYRAUM u.
ABSTELLRAUM
POLIERPLAN
FÜR DAS KELLERGESCHOSS
M= 1:50
SCHNITT A-A
TÜR- u FENSTERMASSE
SIND STOCKLICHTEN



Mit CamScanner gescannt



Mit CamScanner gescannt

Objektbeschreibung

Großzügige Liegenschaft mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten, spektakulärem Bergblick & außergewöhnlichem Raumangebot

Eine Immobilie, die man nicht einfach beschreiben kann – man muss sie gesehen haben.

Am Fuße des imposanten Erzbergs, eingebettet in die faszinierende Bergwelt rund um Eisenerz, befindet sich diese außergewöhnliche Liegenschaft mit einer Grundstücksfläche von ca. **915 m²**.

Der im Jahr **1988 erstbezogene Bungalow** überrascht mit einer außergewöhnlichen Raumvielfalt über mehrere Ebenen, großzügigen Neben- und Nutzflächen, einem teilweise als Studio gestalteten Dachbereich, einer **Garage für bis zu drei PKW** und weiteren Stellplätzen sowie einem Grundstück mit überwiegender **Industrie-/Gewerbewidmung**.

Besonders beeindruckend ist der unvergleichliche Ausblick auf die umliegende Bergwelt – allen voran auf **Kaiserschild und Pfaffenstein**. Die imposante Kulisse begleitet Sie durch den Alltag und verleiht dieser Liegenschaft eine Atmosphäre, die ihresgleichen sucht.

DAS ERDGESCHOSS – WOHNEN MIT WEITBLICK

Das Erdgeschoss erreichen Sie bequem über einen **wettergeschützten Stiegenaufgang**.

Das Herzstück des Hauses bildet der großzügige **Wohn-, Chill- und Essbereich**. Hier trifft Großzügigkeit auf Gemütlichkeit: Ein Kaminofen sorgt für behagliche Atmosphäre und schafft einen besonderen Mittelpunkt für gesellige Stunden.

Vom Wohnbereich gelangen Sie direkt auf die **verglaste Terrasse** – ein geschützter Platz, der den Wohnraum harmonisch nach außen erweitert und den Blick in die umliegende Bergwelt freigibt.

Über eine Wendeltreppe ist der darüberliegende, studioartig gestaltete Dachbereich erreichbar. Dieser präsentiert sich derzeit als **charmantes Wohnstudio mit Galeriecharakter** und bietet einen Schlafbereich, einen Officebereich sowie eine außergewöhnliche, stilvolle Bar.

Von hier führt der Weg weiter in einen derzeit **nicht ausgebauten Dachbereich**, der zusätzliches Potenzial und eine interessante **Baureserve** bietet.

Ein weitläufiger Flur erschließt die weiteren Räumlichkeiten des Erdgeschosses:

- großzügiges Schlafzimmer
- separater Ankleidebereich
- großes Badezimmer mit Badewanne und Dusche
- WC
- praktischer Abstellraum

Hinweis: Die im Exposé dargestellten Grundrissskizzen dienen ausschließlich der Orientierung und entsprechen nicht der aktuellen Raumaufteilung.

DAS AUSGEBAUTE KELLERGESCHOSS – VIELSEITIG NUTZBAR

Das Kellergeschoss ist weit mehr als ein klassischer Keller: Es verfügt über einen **eigenen Zugang und eine Beheizung** und wurde großzügig ausgebaut und vielseitig gestaltet.

Die vorhandenen Räumlichkeiten bieten zahlreiche Möglichkeiten für individuelle Nutzungskonzepte und werden derzeit unter anderem als zusätzliche Aufenthalts-, Schlaf-, Arbeits-, Hobby- und Wirtschaftsbereiche genutzt.

Zur Ausstattung zählen unter anderem:

- eigener Vorraum
- großzügige Wohnküche – ursprünglich als Garage konzipiert
- zusätzliches Zimmer, über eine Metalltreppe erreichbar
- großzügige Loggia
- Badezimmer mit Eckbadewanne, Waschtisch und WC

- Waschmaschinenanschluss
- weiterer Schlafraum mit Schrankraum
- zwei kleine, praktische Abstellnischen
- separates WC
- großzügiger, begehbarer Duschraum
- weiterer Schlaf-/Rückzugsraum
- sehr großer Hobby- und Wirtschaftsraum
- separater Bereich für die Heizöllagerung

Das Kellergeschoss eröffnet damit **außergewöhnlich viel Raum für individuelle Konzepte** – beispielsweise als Hobby- und Freizeitbereich, Büro-/Arbeitsbereich, Gäste- oder Rückzugszone, Lager- und Wirtschaftsflächen oder für andere, im Rahmen der jeweiligen Widmung und rechtlichen Möglichkeiten zulässige Nutzungen.

DACHGESCHOSS – STUDIOFLAIR & POTENZIAL

Der teilweise ausgebaute Dachbereich verleiht dem Haus eine ganz besondere Note.

Über die Wendeltreppe direkt aus dem Wohnbereich erreichbar, wurde dieser Bereich derzeit **studioartig mit Galeriecharakter** genutzt.

Schlafbereich, Officezone und eine außergewöhnliche Bar schaffen einen individuellen Rückzugsort mit besonderem Flair.

Der anschließende, derzeit nicht ausgebaute Dachbereich bietet zusätzliches Potenzial und kann als **Baureserve bzw. Ausbaureserve** betrachtet werden – vorbehaltlich der baurechtlichen und widmungsrechtlichen Voraussetzungen.

GARAGE FÜR BIS ZU 3 PKW

Ein weiteres Highlight ist die großzügige **Dreifachgarage**.

Ausgestattet mit **zwei elektrischen Garagentoren** und einer zusätzlichen Nebeneingangstüre bietet sie nicht nur ausreichend Platz für mehrere Fahrzeuge, sondern auch attraktive Möglichkeiten für Hobby, Werkstatt, Lagerung oder weitere Nutzungen im Rahmen der jeweiligen Widmung.

AUSSENBEREICH

Das Grundstück umfasst laut Grundbuch insgesamt ca. **915 m²**.

Der Garten bietet neben großzügigen Freiflächen auch eine **Gartenlaube sowie ein Gartenhäuschen** und damit charmante Möglichkeiten, die warmen Monate im Freien zu genießen.

Doch das eigentliche Highlight liegt über allem:

der Blick.

Der Kaiserschild und der Pfaffenstein präsentieren sich in beeindruckender Weise und machen die Lage zu einem ganz besonderen Erlebnis.

LAGE – EISENERZ, EIN ECHTER GEHEIMTIPP

Eisenerz ist eine Stadt mit Charakter, Geschichte und einer beeindruckenden Naturkulisse.

Direkt am Fuße des weltberühmten **Erzbergs** gelegen, verbindet Eisenerz imposante alpine Landschaft mit vielfältigen Freizeitmöglichkeiten. Gleichzeitig gilt die Region nach wie vor als **Geheimtipp für all jene, die das Außergewöhnliche suchen** – fernab vom klassischen Massentourismus.

Das Skigebiet ist in wenigen Minuten erreichbar. Auch der beliebte **Leopoldsteinersee** liegt in unmittelbarer Nähe und lädt im Sommer wie im Winter zu Aktivitäten und Erholung in einzigartiger Naturkulisse ein.

Ob Wintersport, Wandern, Bergsteigen, Radfahren, Baden oder einfach das Genießen der beeindruckenden Landschaft – hier beginnt das Naturerlebnis direkt vor der Haustüre.

VIELFÄLTIGE NUTZUNGSMÖGLICHKEITEN

Die Kombination aus großzügigem Erdgeschoss, vielseitig nutzbarem Kellergeschoss, Studiocharakter im Dachbereich, Dreifachgarage und der bestehenden **überwiegenden**

Industrie-/Gewerbewidmung macht diese Liegenschaft besonders interessant.

Je nach persönlichem Konzept und im Rahmen der jeweils geltenden Widmungs- und baurechtlichen Bestimmungen ergeben sich unter anderem interessante Perspektiven für:

- großzügiges privates Wohnen
- **Mehrgenerationenwohnen**
- Wohnen mit separatem Bereich für Gäste oder Angehörige
- Kombination aus Wohnen und Arbeiten
- Büro- oder Geschäftsnutzung im Rahmen der Widmung
- Vermietungsmodelle
- Hobby-, Freizeit- oder Atelierkonzepte
- individuelle gewerbliche Nutzung

Gerade die außergewöhnliche Raumstruktur macht diese Immobilie für Menschen interessant, die **mehr suchen als ein klassisches Einfamilienhaus**.

AUSSTATTUNG & CHARAKTER

Das Haus präsentiert sich mit einer individuellen, zeittypischen Ausstattung und einer Kombination aus **Kunstmarmorplatten, Schiffboden und Fliesen**.

Der Kaminofen im großzügigen Wohnbereich sorgt für Wärme und Atmosphäre. Die verglaste Terrasse, die großzügige Loggia und die Außenbereiche schaffen zusätzliche Rückzugs- und Aufenthaltsmöglichkeiten.

Doch bei dieser Immobilie sind es nicht einzelne Ausstattungsdetails, die den besonderen Reiz ausmachen.

Es ist die **Kombination aus Lage, Ausblick, Raumangebot, Grundstück, Nutzungsvielfalt und dem ganz eigenen Charakter dieses Hauses**.

EINE IMMOBILIE FÜR MENSCHEN MIT VISION

Sie bietet Raum für Ideen, für unterschiedliche Lebenskonzepte und für Menschen, die das Besondere erkennen.

Wer hier durch die Räume geht, den Blick auf Kaiserschild und Pfaffenstein genießt und die Möglichkeiten dieser Liegenschaft auf sich wirken lässt, versteht schnell, warum sich dieses Objekt kaum in Worte fassen lässt.

Diese Immobilie muss man gesehen haben.

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.

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 <1.500m
Apotheke <1.500m

Kinder & Schulen
Schule <2.000m
Kindergarten <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <1.500m

Sonstige
Bank <2.000m
Geldautomat <2.000m
Polizei <1.500m
Post <2.000m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap