

**Hier in Proleb könnte Ihr ganz persönlicher Wohnraum
beginnen**



Objektnummer: 6154/589

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

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8712 Proleb
Baujahr:	1965
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	144,00 m ²
Nutzfläche:	150,17 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	5
Keller:	81,40 m ²
Heizwärmebedarf:	G 277,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 3,02
Kaufpreis:	349.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Marion Handler

C.R. Gmbh - Christian Rossik Immobilien
Kirchdorf 16/6









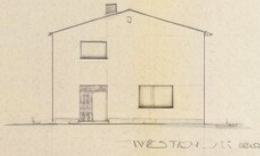








- ZUGEL
- DECKEN
- BOGEN



DAS ERBAUET

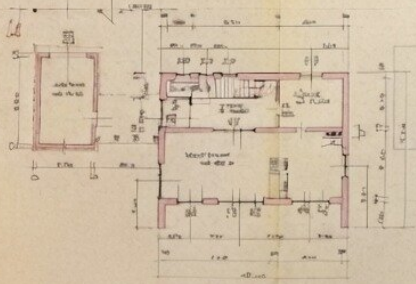
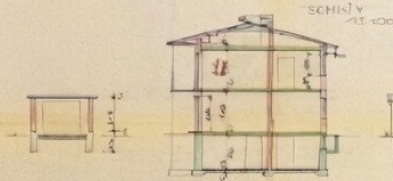
DIE FLEISCHHOF

BRICK FOR JUL 13

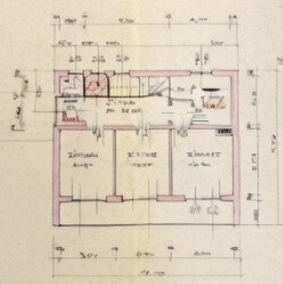


SÜDEN 1:100

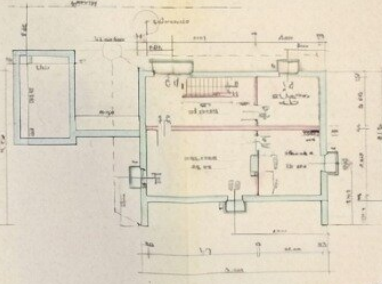
NÖRDE 1:100



ERDGESCHOSS



ODERGESCHOSS



KELLER



Objektbeschreibung

Viel Platz, ein weitläufiges Grundstück und ein traumhafter Blick auf die Berge – vielleicht der Beginn Ihres neuen Zuhauses.

Dieses Haus bietet mehr als nur Wohnraum - Platz zum Leben, Raum zum Durchatmen und die Möglichkeit, eigene Vorstellungen und Wünsche Wirklichkeit werden zu lassen.

In ruhiger Siedlungslage, umgeben von einem weitläufigen Grundstück und mit einem herrlichen Blick auf die Bergwelt, wartet dieses Haus auf Menschen, die sein Potenzial erkennen und ihm mit neuen Ideen und etwas Liebe frischen Glanz verleihen möchten.

Die Eigentümerin wünscht sich für diese Liegenschaft Menschen, die nicht einfach nur ein Haus suchen, sondern einen Ort, an dem sie ankommen, sich wohlfühlen und ihre eigene Geschichte schreiben können.

Vielleicht ist es genau der richtige Platz für eine Familie, die sich mehr Freiraum wünscht, für Menschen mit Gestaltungsfreude oder für all jene, die das Besondere an einem Haus mit Charakter zu schätzen wissen.

Ein Grundstück, das Freiraum schenkt

Das großzügige, vollständig eingezäunte Grundstück bietet vielfältige Möglichkeiten für das Leben im Freien. Direkt anschließend an den Garten erstrecken sich Felder, die das ruhige Umfeld unterstreichen und einen schönen Übergang zur umgebenden Landschaft schaffen.

Ob gemütliche Stunden auf der Terrasse, gemeinsame Sommerabende mit Familie und Freunden, Spielen und Entdecken im Garten oder einfach der Blick in die Ferne – hier lässt sich das Leben in einer angenehmen Verbindung von Wohnen und Natur genießen.

Ein besonderes Highlight ist der vorhandene Pool mit einem Durchmesser von ca. 7,5 Metern und einem Fassungsvermögen von rund 28.000 Litern. Dieser ist sanierungsbedürftig, eröffnet jedoch die Möglichkeit, den Außenbereich ganz nach den eigenen Vorstellungen zu gestalten.

Wohnen mit Platz für die eigenen Ideen

Das Haus bietet eine großzügige Raumaufteilung über Erdgeschoss, Obergeschoss und Keller. Die vorhandene Substanz schafft eine gute Grundlage, um das Haus Schritt für Schritt an persönliche Wohnbedürfnisse und zeitgemäße Ansprüche anzupassen.

Erdgeschoss – großzügig und einladend

Bereits der weitläufige Eingangsbereich vermittelt ein angenehmes Raumgefühl.

Das Herzstück dieser Ebene ist der ca. 46 m² große Wohnsalon. Seine großzügige Fläche und der direkte Zugang zur Terrasse bieten ideale Voraussetzungen für einen gemütlichen Wohnbereich, gesellige Zusammenkünfte und entspannte Stunden im eigenen Zuhause.

Ergänzt wird das Erdgeschoss durch eine Küche sowie ein separates WC mit Waschbecken und Fenster.

Obergeschoss – Raum für Familie und Individualität

Im Obergeschoss befinden sich vier Zimmer, die sich flexibel als Schlaf-, Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer nutzen lassen.

Besonders interessant ist eines der Zimmer, das aufgrund der bereits vorhandenen Leitungen gegebenenfalls auch für den Ausbau einer zusätzlichen Küche infrage kommt – beispielsweise im Rahmen einer individuellen Umgestaltung des Wohnkonzepts.

Der zentrale Vorraum verbindet die Räume dieser Etage. Das Badezimmer ist mit Badewanne und Dusche ausgestattet, zusätzlich steht ein separates WC zur Verfügung.

Ein weiteres Highlight ist der ca. 17 m² große Südbalkon. Von hier aus eröffnet sich ein traumhafter Blick auf die Berge – ein schöner Platz für den ersten Kaffee am Morgen, entspannte Nachmittage oder ruhige Momente zum Tagesausklang.

Kellergeschoss – praktisch und vielseitig

Auch der Keller bietet zusätzliche Nutzflächen und interessante Möglichkeiten.

- eine beheizbare Stube, die sich beispielsweise als gemütlicher Rückzugsort oder Hobbyraum nutzen lässt
- ein Vorratskeller mit Lehm-/Erdboden
- ein Vorraum
- ein Heizraum
- ein separater Öltankraum

Garage, Werkstatt und zusätzliche Stellflächen

Ein besonderes Plus ist die Doppelgarage mit angeschlossener Werkstatt. Sie bietet Platz für Fahrzeuge, handwerkliche Tätigkeiten und individuelle Projekte.

Vor der Garage befinden sich mehrere Abstellplätze, die mit Stainzer Platten belegt sind. Damit stehen auch im Außenbereich praktische Stell- und Abstellmöglichkeiten zur Verfügung.

Lage und Grundstück mit Entwicklungsmöglichkeiten

Die Liegenschaft befindet sich in einer ruhigen Siedlungslage innerhalb eines reinen Wohngebietes. Die Zufahrt erfolgt über öffentliches Gut.

Laut den vorliegenden Angaben beträgt die Bebauungsdichte 0,2–0,4; das Grundstück ist der gelben Zone zugeordnet. Die konkreten baurechtlichen Möglichkeiten und allfällige Erweiterungen sind bei Interesse mit der zuständigen Gemeinde abzuklären.

Darüber hinaus laufen auf Gemeindeebene Gespräche über die Herstellung eines Glasfasernetzes. Eine tatsächliche Umsetzung bzw. ein konkreter Anschlusszeitpunkt ist noch offen.

Einziehen und nach den eigenen Vorstellungen gestalten

Das Haus ist grundsätzlich sofort bewohnbar und bietet damit die Möglichkeit, bereits vorhandene Räume zu nutzen und notwendige oder gewünschte Veränderungen nach und nach umzusetzen.

Gleichzeitig sollten Renovierungs- und Modernisierungsarbeiten eingeplant werden, um die Liegenschaft an heutige Wohnansprüche anzupassen und langfristig nach den eigenen Vorstellungen zu gestalten.

Gerade darin liegt die Chance, nicht alles muss von Anfang an perfekt sein. Vielmehr können neue Eigentümer ihre Ideen einbringen, Prioritäten setzen und aus einem bestehenden Haus Schritt für Schritt ihr ganz persönliches Zuhause machen.

Diese Liegenschaft richtet sich an Menschen, die Ruhe, Natur und ein großzügiges Grundstück schätzen. An Familien, die Platz zum Leben und Entfalten suchen. An Menschen, die gerne gestalten und Freude daran haben, einem Haus neuen Schwung zu verleihen.

Vielleicht entsteht hier ein Garten, in dem Kinder aufwachsen. Vielleicht werden aus dem großen Wohnsalon und der Terrasse die liebsten Treffpunkte für Familie und Freunde.

Vielleicht wird der Südbalkon zum Lieblingsplatz mit Blick auf die Berge.

Wer das Potenzial dieser Liegenschaft erkennt, findet hier die Möglichkeit, aus einem Haus ein Zuhause zu machen.

Nähere Infos und Besichtigungstermine

Marion Handler: 0660 79 50 414

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 <1.000m

Apotheke <2.000m

Krankenhaus <3.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <2.000m

Universität <3.500m

Höhere Schule <4.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m

Bäckerei <2.000m

Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige

Bank <2.000m

Post <2.000m

Geldautomat <4.000m

Polizei <4.000m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap