

**Sonnige Alleinlage mit eigener Quelle – modernisiertes
Wohnhaus mit großem Garten und autarker Versorgung!
Provisionsfrei**



Objektnummer: 6154/590

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

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8132 Pernegg an der Mur
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	130,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Kaufpreis:	325.000,00 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

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.













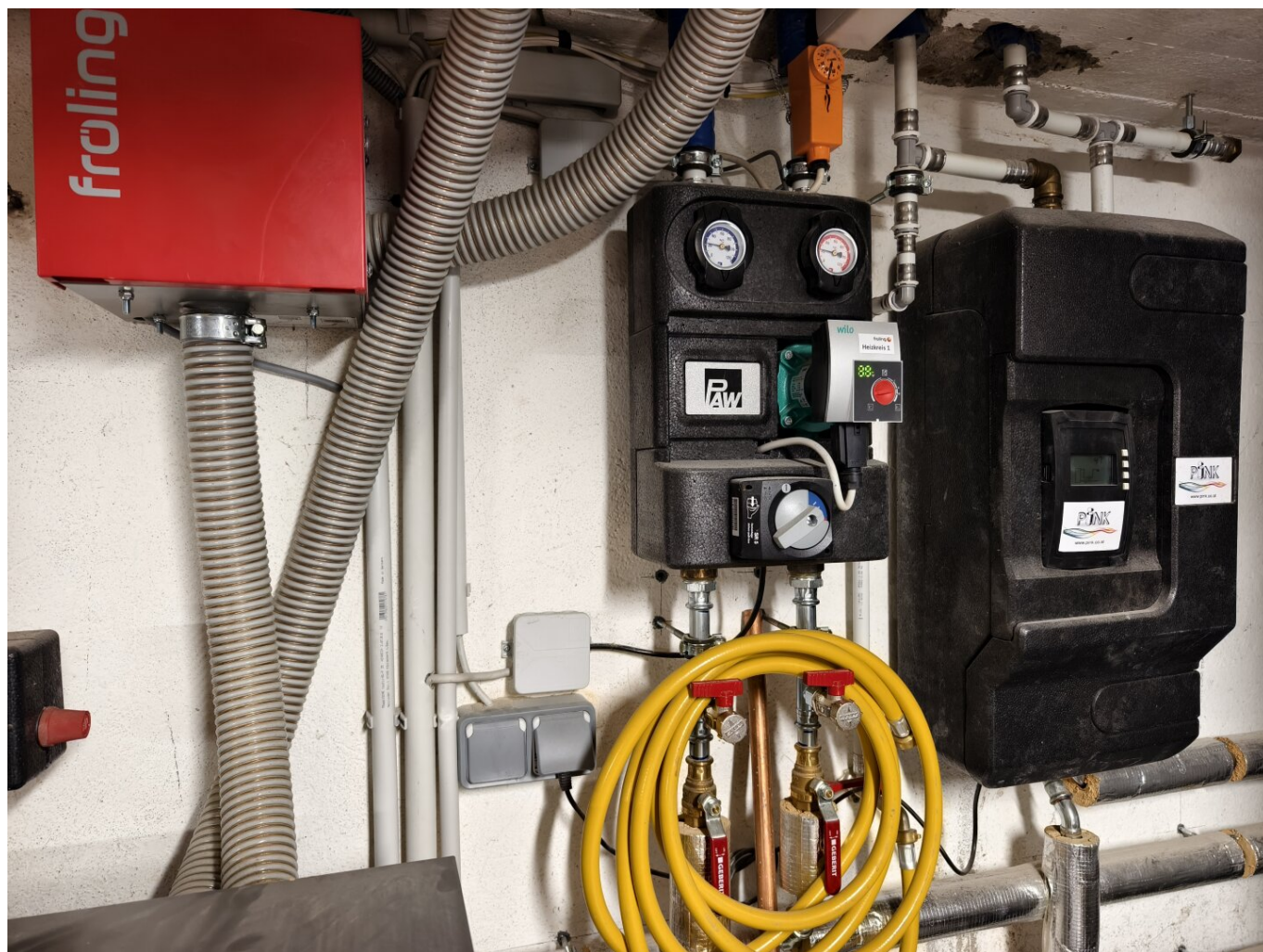


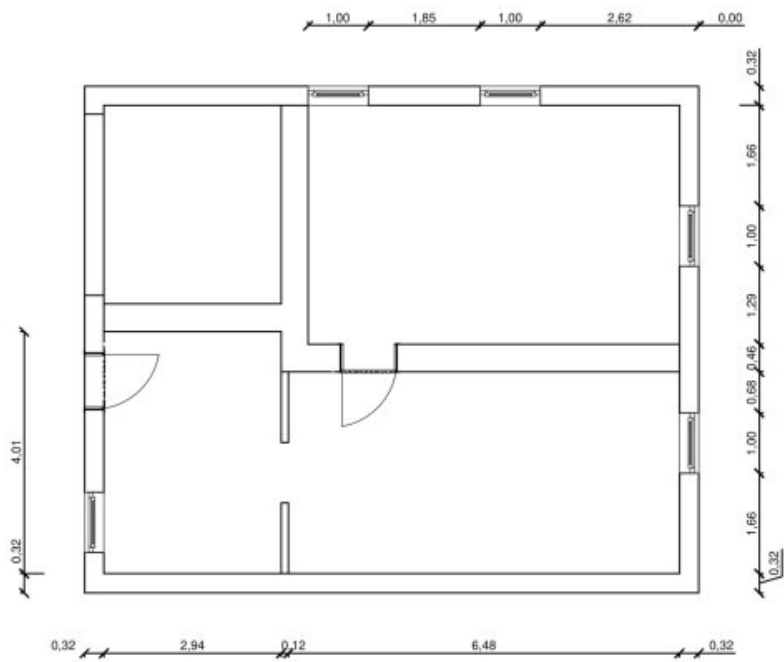


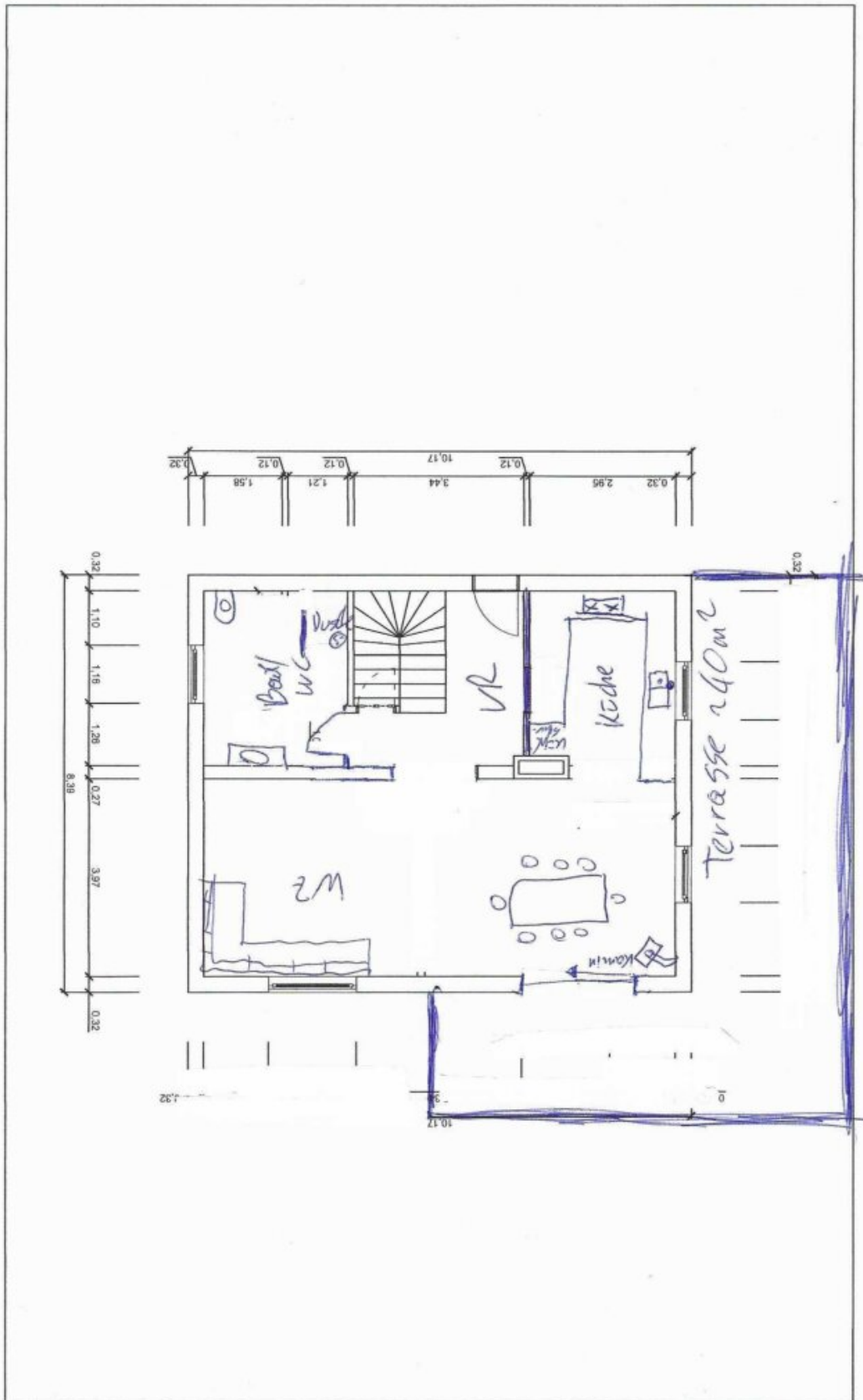


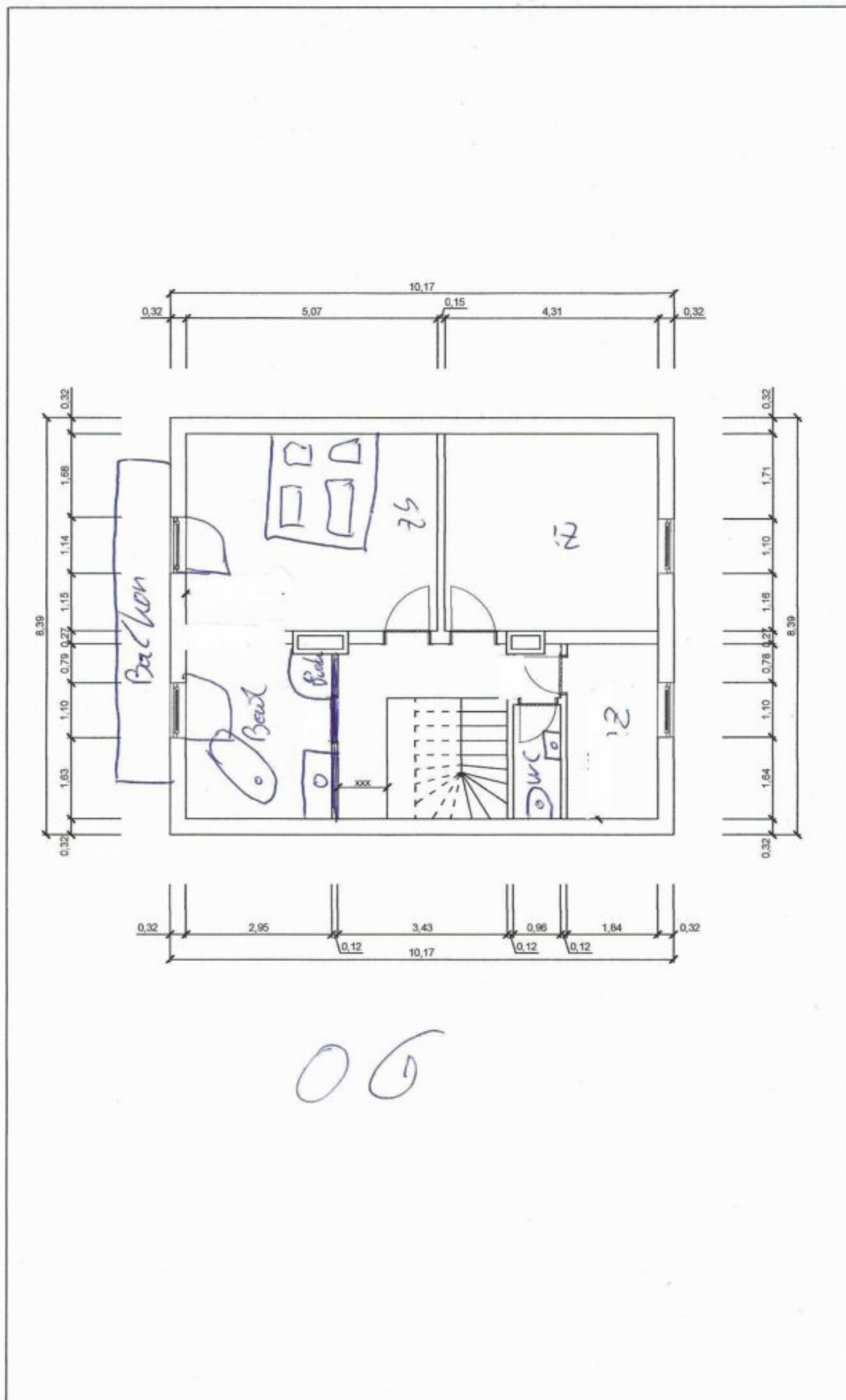












Objektbeschreibung

Pernegg an der Mur | Ca. 130 m² Wohnfläche | 40 m² Terrasse | Umfassend saniert 2018

Wohnen mit viel Platz, Sonne und einem besonderen Stück Unabhängigkeit!

Dieses großzügige und 2018 umfassend sanierte Wohnhaus befindet sich in sonniger Alleinlage in Pernegg an der Mur. Die Immobilie vereint modernen Wohnkomfort, großzügige Freiflächen und eine technische Ausstattung, die besonders für Menschen interessant ist, die Wert auf Eigenständigkeit und eine möglichst unabhängige Versorgung legen.

Mit rund **130 m² Wohnfläche**, einem zusätzlichen Keller, einer sonnigen **40 m² großen Terrasse**, einem Balkon und einem großzügigen Garten bietet das Haus ausreichend Platz für Familien, Paare oder Menschen, die Wohnen und Arbeiten unter einem Dach verbinden möchten.

Ein besonderes Highlight ist die eigene Quellwasserversorgung in Kombination mit einer modernen Pelletsheizung, Solaranlage und einem Diesel-Notstromaggregat. Damit bietet die Liegenschaft hervorragende Voraussetzungen für ein weitgehend autarkes Wohnen.

Raumaufteilung

Erdgeschoss:

Herzstück des Hauses ist der großzügige, lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich mit offener Küche und direktem Zugang zur rund 40 m² großen Sonnenterrasse.

Ergänzt wird das Erdgeschoss durch einen Vorraum, ein Badezimmer mit Dusche, WC und Fenster sowie einen praktischen Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss.

Obergeschoss:

Im Obergeschoss befindet sich das geräumige Schlafzimmer mit offen gestaltetem Badezimmer und Dusche. Ein Anschluss für eine freistehende Badewanne ist ebenfalls möglich. Vom Schlafzimmer gelangt man direkt auf den rund 6 m² großen Balkon.

Zwei weitere Zimmer können flexibel als Kinderzimmer, Büro, Gästezimmer oder Ankleideraum genutzt werden. Ein Vorraum und ein separates WC ergänzen diese Etage.

Keller und Nebenräume:

Das Haus ist zusätzlich unterkellert und bietet einen Heizraum, ein Pelletslager, eine Werkstatt, einen weiteren Kellerraum sowie eine Garage. Ein separater Abstellraum für

Gartengeräte sorgt für zusätzlichen Stauraum.

Umfassend saniert im Jahr 2018

Die Immobilie wurde 2018 umfangreich modernisiert. Dabei wurden unter anderem folgende Arbeiten durchgeführt:

- Erneuerung des Daches inklusive Dachdämmung
- Neue dreifach verglaste Fenster mit elektrischen Rollläden und großteils Insektenschutz
- Erneuerung der Elektro-, Wasser- und Abwasserinstallationen
- Kompletter Innenausbau und neuer Fußbodenaufbau inklusive Estrich und Fußbodenheizung
- Neue Fröling PE1 Pellets-Zentralheizung
- Installation einer rund 16 m² großen thermischen Solaranlage zur Unterstützung der Warmwasserbereitung und Heizung
- Erneuerung des Fassadenputzes

Die besonderen Highlights auf einen Blick

- **Sonnige Alleinlage** mit großzügigem Garten und vielfältigen Gestaltungsmöglichkeiten
- **Eigener Quellwasseranschluss** für eine unabhängige Wasserversorgung
- **Diesel-Notstromaggregat** zur zusätzlichen Absicherung der Stromversorgung
- **Rund 16 m² Solaranlage** für Warmwasser und Heizungsunterstützung
- Moderne Pelletsheizung mit komfortabler Fußbodenheizung
- **40 m² Sonnenterrasse** und zusätzlicher Balkon mit rund 6 m²
- Umfassende Sanierung im Jahr 2018
- Viel Stauraum, Werkstatt und Garage
- Gute Erreichbarkeit von Bruck an der Mur, Kapfenberg und Graz

Naturnah wohnen und dennoch bestens angebunden

Trotz der besonderen Alleinlage sind die umliegenden Städte gut erreichbar. Nach Bruck an der Mur sind es rund 12 Minuten, nach Kapfenberg etwa 15 Minuten und nach Graz ungefähr 30 Minuten mit dem Auto (je nach Verkehrslage).

Die Lage ist damit ideal für Menschen, die sich ein Zuhause mit viel Freiraum wünschen, ohne auf die Erreichbarkeit wichtiger Infrastruktur verzichten zu müssen.

Fazit

Ein Haus für Menschen, die mehr als nur vier Wände suchen!

Die Kombination aus sonniger Alleinlage, umfassender Sanierung, großzügigen Außenflächen und einer auf Unabhängigkeit ausgelegten Haustechnik macht diese Immobilie zu einer besonderen Gelegenheit.

Ob als Familienwohnsitz oder persönlicher Rückzugsort mit großem Garten – hier lassen sich individuelle Wohnträume verwirklichen.

Kaufpreis: € 325.000,– Verhandlungsbasis Provisionsfreier Verkauf

Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie und vereinbaren Sie einen persönlichen Besichtigungstermin!

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).

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.000m
Apotheke <6.000m
Krankenhaus <7.000m

Kinder & Schulen

Schule <5.500m
Kindergarten <6.000m
Universität <8.500m

Nahversorgung

Supermarkt <2.000m
Bäckerei <5.500m
Einkaufszentrum <6.000m

Sonstige

Bank <2.000m
Geldautomat <2.000m
Post <1.500m
Polizei <8.000m

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <1.500m

Bahnhof <2.500m
Flughafen <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap