

**Doppelhaushälfte + Doppelhaushälfte auf weitläufigem  
2.027 m<sup>2</sup> Baugrundstück**



**Objektnummer: 6154/461**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Zweifamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2440 Moosbrunn
<b>Baujahr:</b>	1961
<b>Wohnfläche:</b>	187,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	201,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Keller:</b>	59,30 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>G</b> 251,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>F</b> 3,52
<b>Kaufpreis:</b>	499.000,00 €

## 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.

















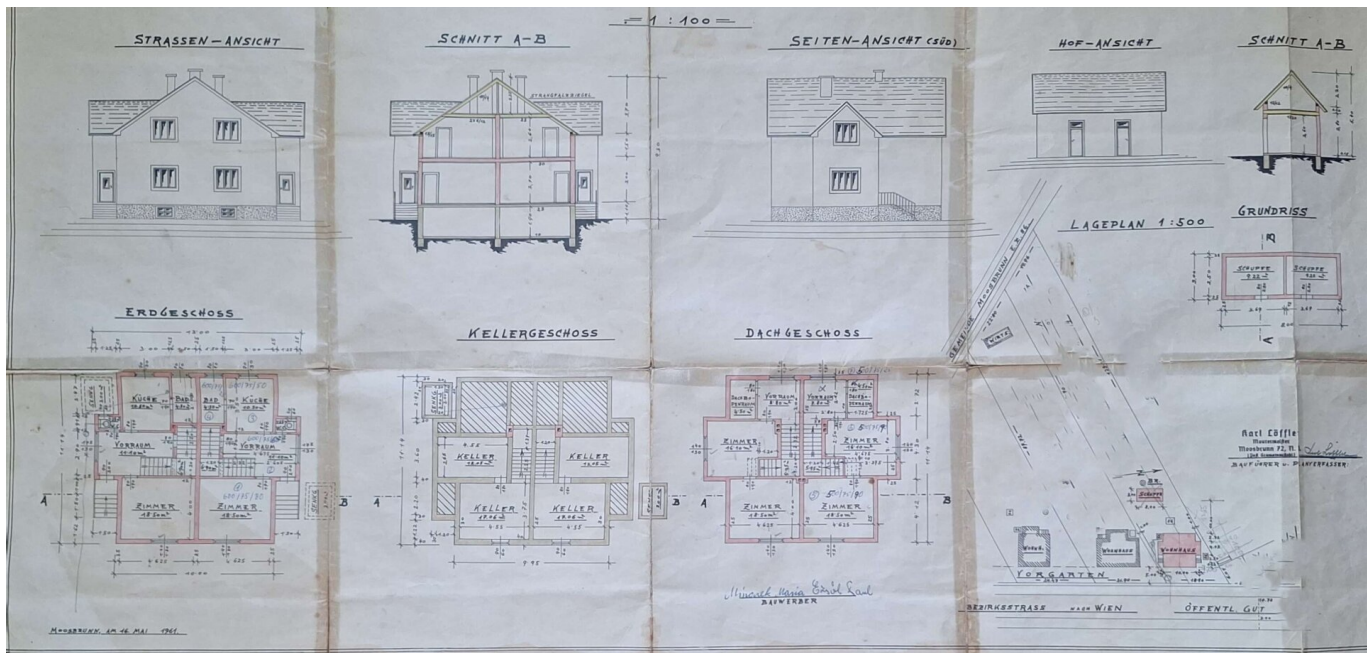




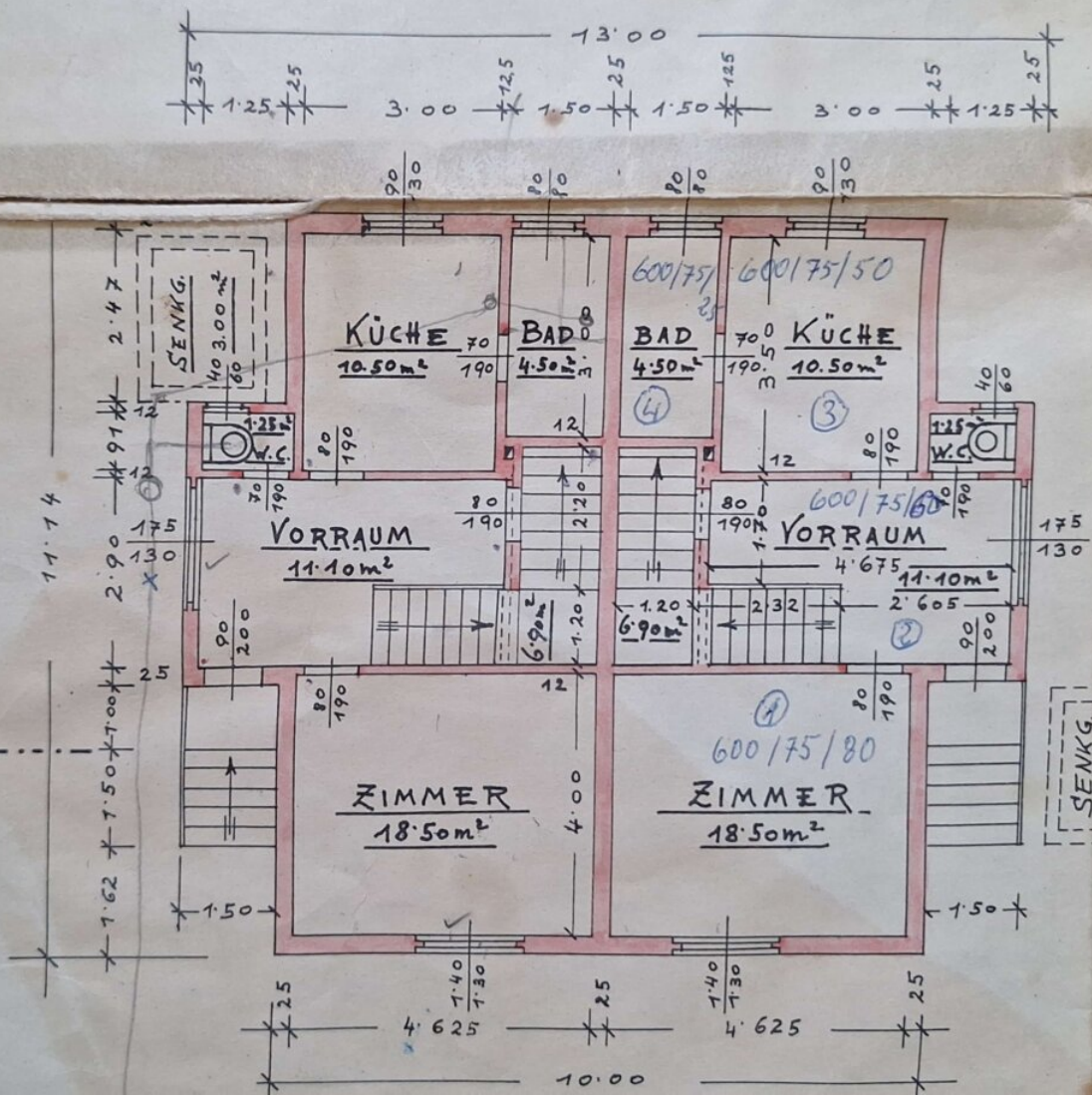




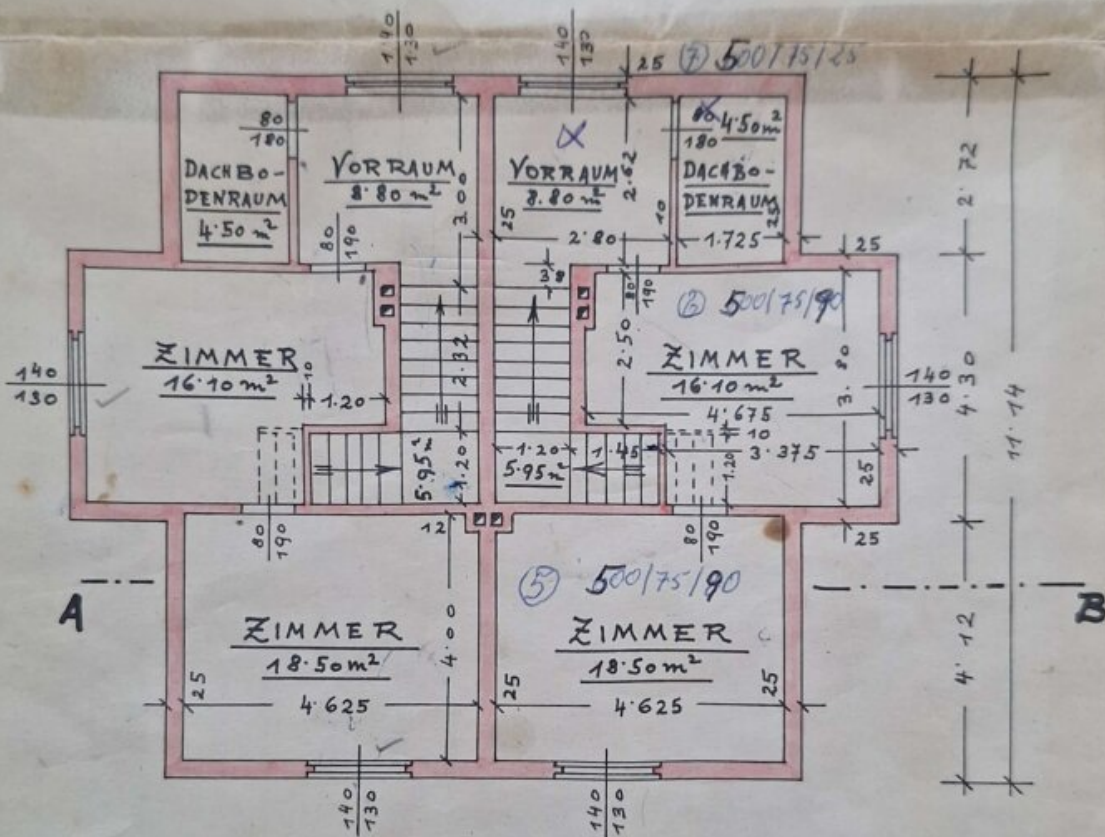




# ERDGESCHOSS

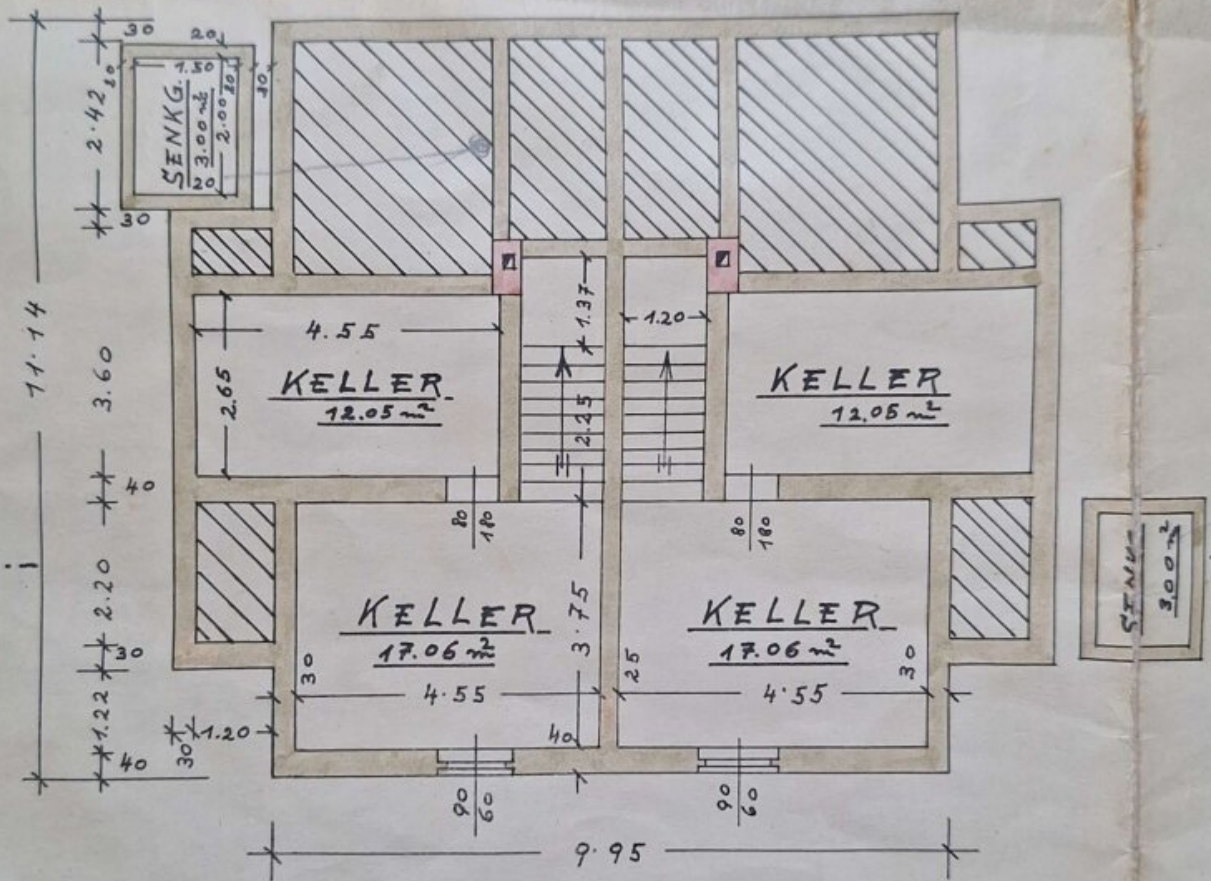


# DACHGESCHOSS

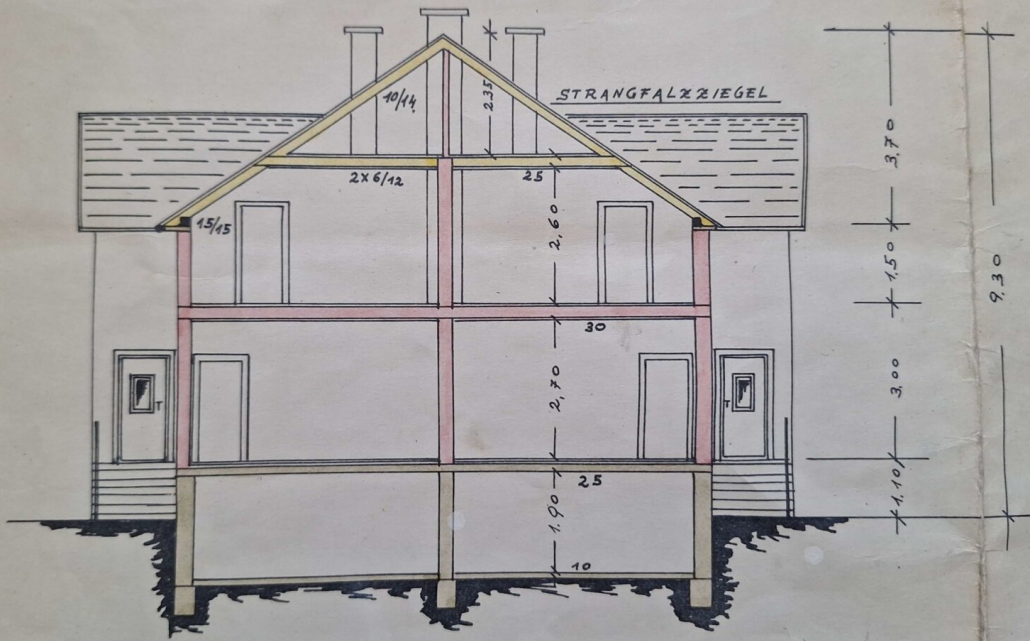


*Misonek Maria Exsel Saul*  
**BAUWERBER**

# KELLERGESCHOSS



SCHNITT A-B



# Objektbeschreibung

## Für Abenteuerer, Visionäre und Investoren

Diese außergewöhnliche Liegenschaft bietet zwei idente Doppelhaushälften in Massivbauweise auf einem großzügigen Grundstück mit 2.072 m<sup>2</sup> Fläche (Widmung BW – Bauland/Wohngebiet). Jede Wohneinheit umfasst ca. 90 m<sup>2</sup> Wohnfläche (EG + OG), einen eigenen Eingang sowie Vollunterkellerung – ideal zur separaten Nutzung oder Zusammenlegung. Eine Hälfte befindet sich in renovierungsbedürftigem Zustand, die zweite im Rohbau – ein wahres Projekt mit Zukunft!

## Grundstück

- Gesamtfläche: ca. 2.072 m<sup>2</sup>
- Widmung: BW (Bauland/Wohngebiet)
- Befindet sich in HQ Zone
- Grundstücksbreite: ca. 19 m
- Grundstückslänge: ca. 110–129 m
- Ausrichtung: Hauptausrichtung nach Westen, östlich gelegener Vorgarten
- Zufahrt über öffentliches Gut
- Bushaltestelle in unmittelbarer Nähe
- Spazierwege direkt vor der Haustür

## Gebäude – 2 DHH

- 2 identische Doppelhaushälften in Massivbauweise
- Je Einheit ca. 90 m<sup>2</sup> Wohnfläche (EG + OG)
- Raumaufteilung je Einheit:
  - Küche
  - 3 Zimmer
  - 2 Vorräume
  - WC
  - Bad
  - Kabinett
- beide Einheiten unterkellert
- eigene Eingänge je Einheit
- Zusammenlegung der beiden Einheiten möglich
- 1 DHH: bezugsfähig, jedoch renovierungsbedürftig
- 2 DHH: im Rohbauzustand

## **Zusätzliche Ausstattung**

- Schlagbrunnen vorhanden
- mehrere Nebengebäude am Grundstück
- Obstbaumbestand (Feigen, Marillen, Nüsse)
- Mehrere Autoabstellplätze auf Eigengrund
- 2 Außenkellerräume
- Ehemaliges Voliere (Taubenzüchtung)

## **Besonderheiten und Potenzial**

Diese Liegenschaft ist keine gewöhnliche Immobilie – sie ist eine Einladung an alle, die das Abenteuer lieben und Potenzial erkennen. Ob als langfristiges Investment, als Generationenprojekt oder als Ausgangspunkt für ein neues Zuhause mit Geschichte – hier lässt sich eine einzigartige Vision verwirklichen.

Die Kombination aus großem Grundstück, vielseitiger Bebauungsmöglichkeit, Bestands- und Rohbausubstanz sowie der charmanten Lage macht dieses Angebot zu einer seltenen Gelegenheit – sowohl für Privatpersonen als auch für Investoren mit Weitblick.

## **Fazit**

Ein Projekt für Macher mit Gespür für das Besondere. Wer bereit ist, Zeit und Energie in die Wiederbelebung dieser Liegenschaft zu investieren, wird mit einem echten Juwel belohnt – naturnah, ruhig gelegen und voller Möglichkeiten.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann freuen wir uns, von Ihnen zu hören! Schreiben/SMS Sie uns oder rufen Sie direkt unter Tel. 0660 79 50 414 an - wir sind gerne für Sie da.

## 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 sind schematische Darstellungen und nicht maßstabgetreu. 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 Anbot 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). Die nachgezeichneten Pläne können von den originalen Plänen abweichen und sind nicht maßstabgetreu.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <2.500m

Apotheke <3.500m

**Kinder & Schulen**

Kindergarten <1.000m

Schule <1.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m

Bäckerei <3.500m

Einkaufszentrum <7.500m

**Sonstige**

Bank <3.500m

Geldautomat <6.000m

Post <2.500m

Polizei <3.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <4.000m

Autobahnanschluss <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap