

Zweifamilienhaus mit großem Garten und Nebengebäude in sonniger Lage



Luftbild I

Objektnummer: 6154/533

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

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2486 Pottendorf
Baujahr:	1965
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	165,00 m ²
Nutzfläche:	173,00 m ²
Zimmer:	8
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Keller:	86,00 m ²
Kaufpreis:	549.000,00 €

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.











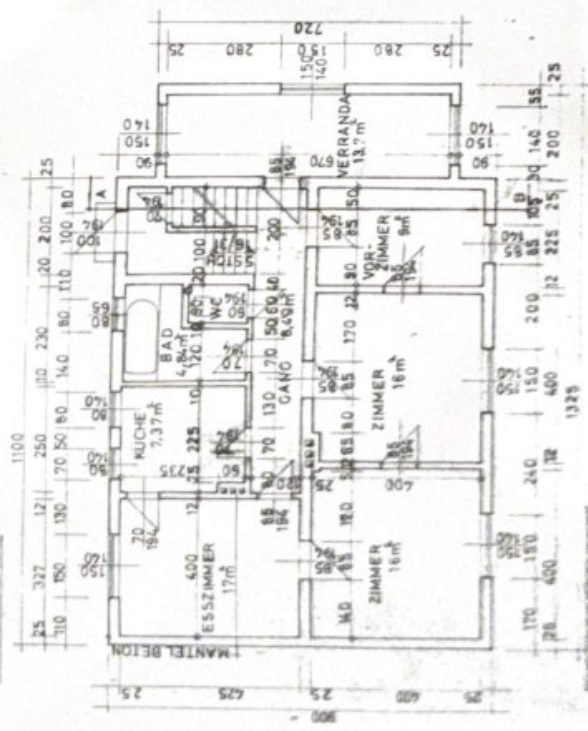




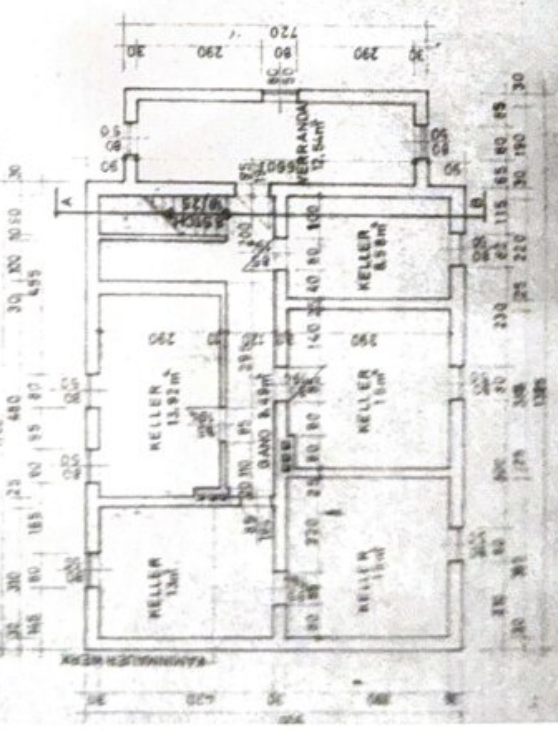




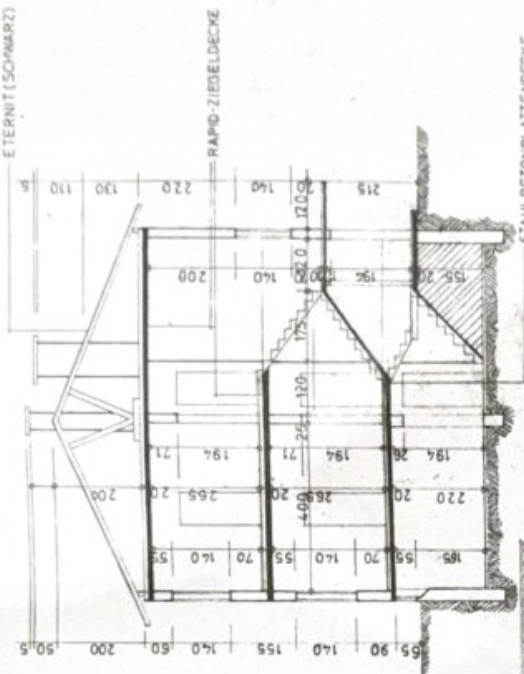
ERDGESCHOSS



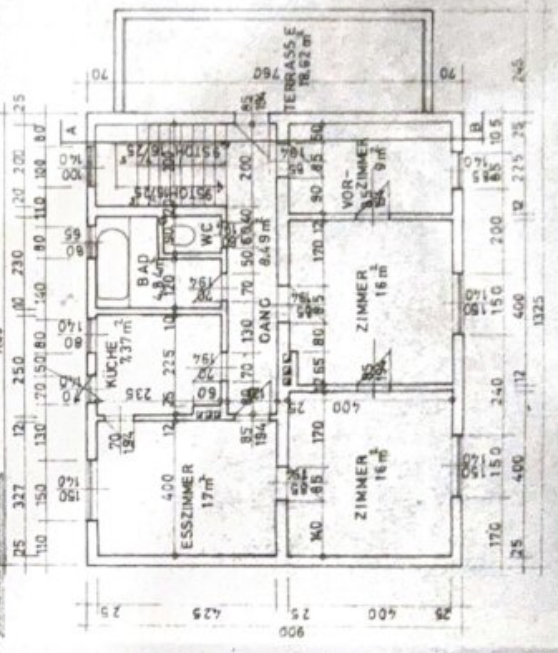
KELLERGESCHOSS



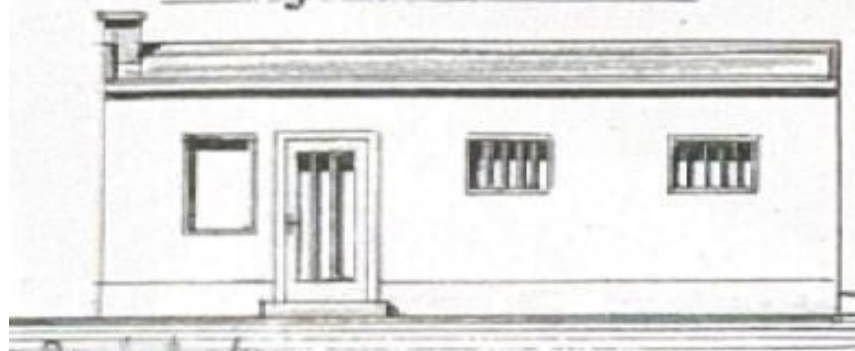
SCHNITT A-B



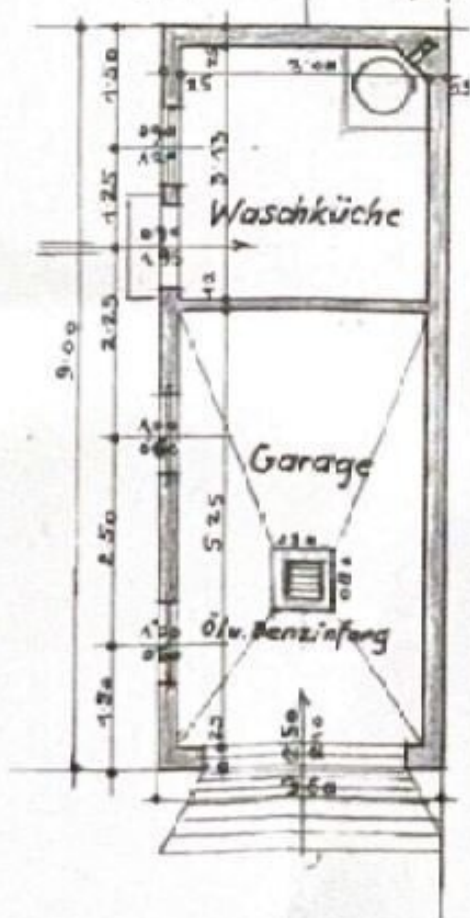
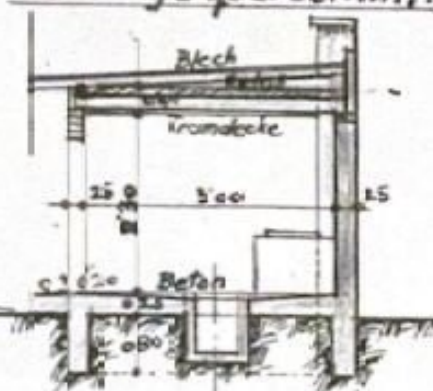
OBERGEHOSS

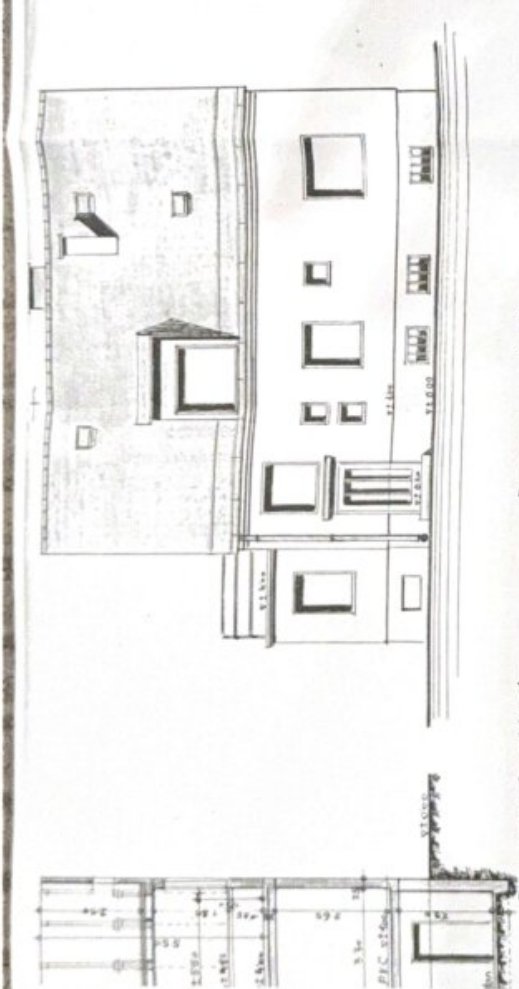


Garage u. Waschküche:

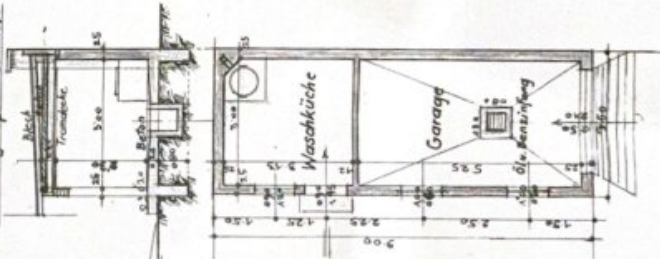


Garage querschnitt:

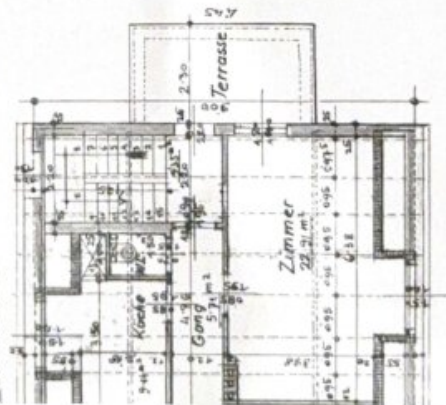
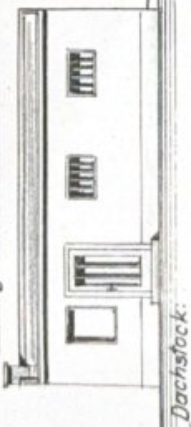




Garage querschnitt.

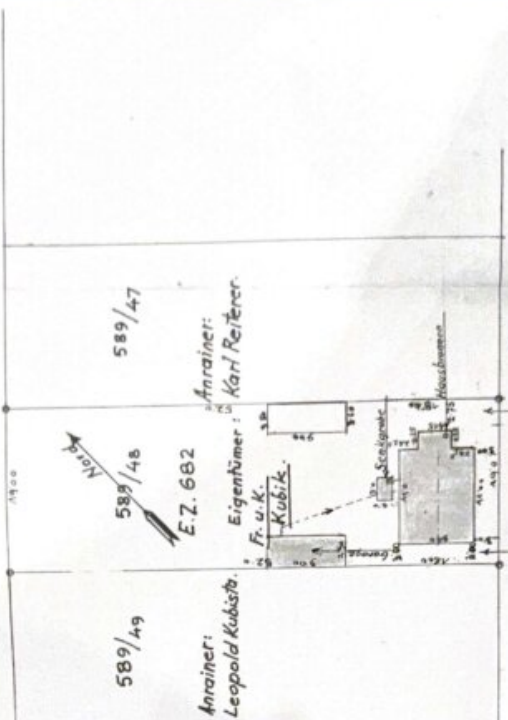


Garage u. Waschküche.



Legende:

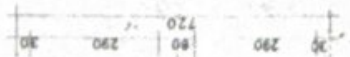
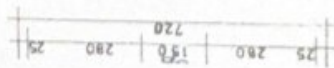
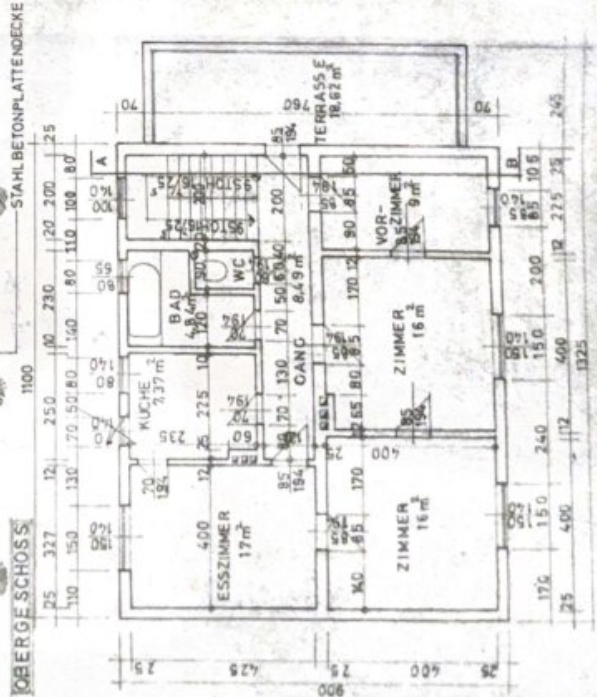
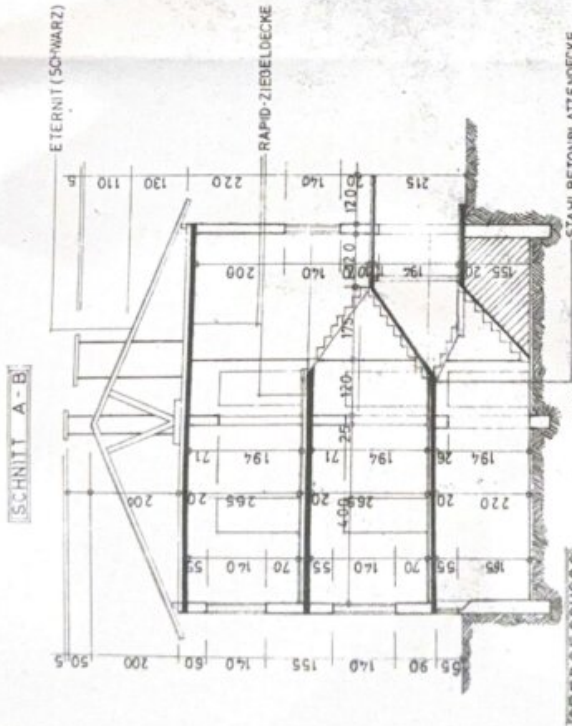
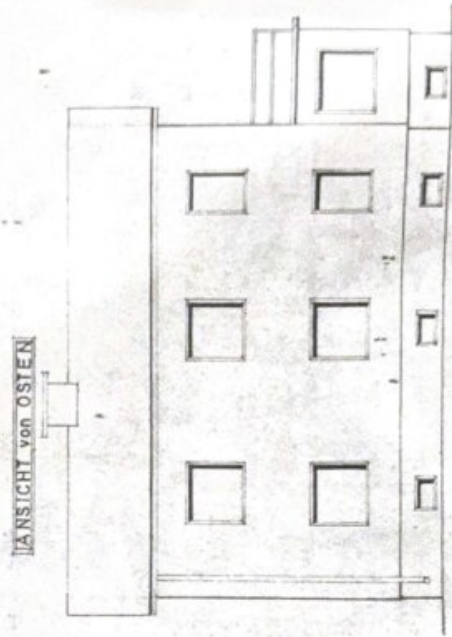
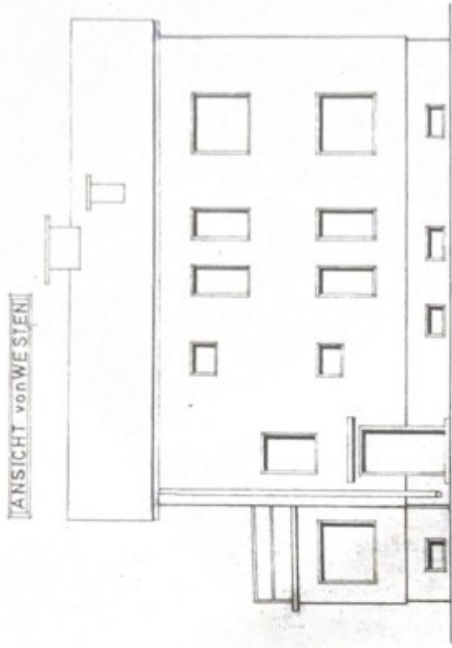
- [Symbol] = Stampfbeton
- [Symbol] = Stahlbeton
- [Symbol] = Ziegelmauerwerk
- [Symbol] = Holz
- [Symbol] = Herakolithverkleidung
- Wohnfläche: 90,98 m²
- Nebengeb.: 7,28 m²
- Nebengeb.: 72,56 %
- Unterkeller: 108,34 m²
- Bebaut: 34,86 m²
- Nebengeb.: 27,63 m³
- Umbaut: Keller G.: 3,25 m³
- E.G.: 182,70 m³
- D.G.: 850,5 m³
- Nagel: :



Hornstein, am Dezember 1964.

Der Bauwerber: Franz Hubik, Maxima Hubik

Der Bauführer: Dr. O. Köppl, Max. Köppl



Objektbeschreibung

In angenehmer Siedlungslage mit ausgezeichneter Infrastruktur präsentiert sich diese Liegenschaft auf einem großzügigen, ebenen Grundstück mit ca. 1.000 m² (lt. GB). Die Widmung als BW (Bauland/Wohngebiet) eröffnet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Familien, Generationenwohnen oder als Anlageobjekt.

Der liebevoll angelegte, eingezäunte Garten besticht durch seine Weitläufigkeit und seinen gewachsenen Baumbestand, darunter mehrere Obstbäume. Ein praktisches Nebengebäude mit insgesamt ca. 25 m², ausgestattet mit Garagentor, separaten Nebeneingängen sowie Stromanschluss, bietet zusätzlichen Stauraum oder Nutzungsspielraum.

Das Wohnhaus verfügt über zwei separate Wohneinheiten sowie einen Vollkeller

Erdgeschoss (bewohnt):

Diese Einheit bietet mit Eingangsbereich, Küche samt angeschlossenem Esszimmer, Bad, WC, Vorraum und insgesamt vier Zimmern eine großzügige Raumaufteilung. Gleichzeitig eröffnet sich hier eine wunderbare Gelegenheit für kreative Gestaltung: Die Räumlichkeiten befinden sich in einem Zustand, der eine umfassende Sanierung nahelegt – ideal für alle, die ihre eigenen Wohnideen verwirklichen und dem Objekt neuen Glanz verleihen möchten.

Obergeschoss (unbewohnt):

Die zweite Wohneinheit präsentiert sich in sehr gepflegtem und ansprechendem Zustand. Sie umfasst eine Küche mit Essbereich, Vorraum, Bad, WC, ein großzügiges Wohnzimmer (aus zwei Räumen zusammengelegt), zwei Schlafzimmer sowie einen Zugang zur Terrasse, die zum Entspannen einlädt.

Hinweis: Die abgebildeten Grundrisse entsprechen nicht der aktuellen Raumaufteilung.

Diese Liegenschaft vereint solides Potenzial, ruhige Wohnlage und großzügige Außenflächen – eine seltene Gelegenheit für Familien, Mehrgenerationenhaushalte und alle, die Raum für ihre individuellen Wohnideen suchen.

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 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). Die nachgezeichneten Pläne können von den originalen Plänen abweichen und sind nicht maßstabgetreu.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.500m

Apotheke <1.500m

Klinik <5.000m

Kinder & Schulen

Kindergarten <1.000m

Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m

Bäckerei <1.500m

Sonstige

Bank <1.500m

Geldautomat <1.500m

Post <1.500m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <1.000m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap