Sensationeller Preis für außergewöhnliche Maisonette inkl. Dachterrasse und 3 Parkplätzen

Objektnummer: 6154/385

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

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8661 Wartberg im Mürztal
Baujahr:	1960
Möbliert:	Voll
Wohnfläche:	183,00 m²
Nutzfläche:	204,40 m²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	3
Heizwärmebedarf:	D 105,20 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,65
Kaufpreis:	259.000,00 €

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 +436607
H 0660 79

Gerne steh
Verfügung.

Christian Rossik
Immobilien

INTEX

BAUBESCHREIBUNG
Dachgeschoßausbau Stockhammer/Lopan
2019-02-24

1. Bauwerber:
Michaela Judith Stockhammer
Thomas Lopan

Dorfstraße 13
8661 St. Barbara im Mürztal

2. Art des Vorhabens:
Ausbau des Dachgeschoßes zu Wohnzwecken

3. Angaben zu Grundstücksfläche/Bauplatz:
Grundstück Nr.: .36 EZ.: 21 KG.: 60232

4. Angaben zur baulichen Anlage (Bauwerk):

Die Bauwerber sind lt. aktuellem Grundbuchauszug mit einem Anteil von je 72/744 Miteigentümer am Objekte Dorfstraße 13 in 8661 St. Barbara im Mürztal, Ortsteil Wartberg und bewohnen hier ihre Wohnung welche im 1. OG am westlichen Ende des parallel zur Dorfstraße verlaufenden Haupthauses angeordnet ist.
Die Bauwerber haben die Wohnung bereits im nachfolgend beschriebenen Zustand von ihrem Vorbesitzer übernommen. Da der vorgenommene Ausbau des Dachgeschoßes seitens des Vorbesitzers nicht einer behördlichen Genehmigung zugeführt wurde, wird nun um eine nachträgliche Bewilligung des Ausbaus des Dachgeschoßes zu Wohnzwecken angesucht.

Das Gesamtobjekt entspricht der Gebäudeklasse 3.
Die bestehende Wohnung im 1. OG mit den äusseren Abmessungen von 12,06 x 10,50 m und einer Nettonutzfläche von 144,00m² hatte eine Treppe von der Diele aus als Verbindung in das nicht ausgebaute Dachgeschoß.

Mit folgenden Maßnahmen wurde das 9,44m breite und 11,66m lange Dachgeschoß für Wohnzwecke ausgebaut:

- Abbrechen der Bestandstreppe, schließen der Treppenöffnung und
- Neuanordnen einer einläufigen Treppe in Holzbauweise welche im DG mit einer 1m hohen umlaufenden Brüstung versehen ist.
- Einbau von 6 Dachflächenfenster 0,61/1,12m, 2 Stk. nordseitig und 4 Stk. südseitig angeordnet
- Erneuern der in der westseitigen Gibelwand bestehenden Fenster (2 Stk).
- Einbau eines schwimmend verlegten Massivholzbodens.
- Wärmedämmen und in R 30 verkleiden der Dachschräge.
- Wärmedämmen und in R 30 verkleiden des horizontalen Abschlusses zum Spitzboden.
- Errichten einer Zentralheizungsanlage mittels Anschluß an den Bestand.
- Errichten einer Einzelfeuerungsstätte mit Abgasleitung in entsprechender Brandschutzausführung.
- Anschluß an die bestehende Stromversorgung.
- Alle neu errichteten Bauteile entsprechen den allgemeinen Anforderungen an den Feuerwiderstand von Bauteilen gemäß Tabelle 1b der OIB-Richtlinie 2 (2015)

Die Nettonutzfläche des so zu einem Wohnzimmer ausgebauten Dachgeschoßes beträgt 107,70m².

Mit CamScanner gescannt

5. Äußere Gestaltung:
Bis auf die in der Dachebene angeordneten Dachflächenfenster wurde durch die Baumaßnahme keine Änderung der äußeren Gestaltung herbeigeführt.

6. Konstruktive Angaben (Angabe der Baustoffe, Wandstärken):
Holztreppe als Verbindung 10G-DG.
Dachschrägen mittels Gipskartonverkleidung in R30 mit entsprechender Wärmedämmung.
Decke zum Spitzboden mittels Gipskartonverkleidung in R30 mit entsprechender Wärmedämmung.

7. Ver-/Entsorgungseinrichtungen:
Heizung und Stromversorgung durch Anschluss an den Bestand

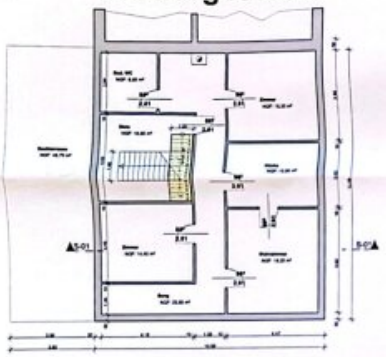
Verfasser / Bauwerber / Grundeigentümer:

St. Barbara am: 28.02.2019

PORR Bau GmbH, Tiefbau
NL Steiermark, AG Frohnleiten
Parkweg 2, 8130 Frohnleiten
T +43 50 626 3081, F 5993081
porr.at

Mit CamScanner gescannt

1. Obergeschoß



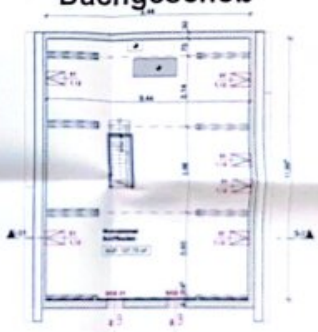
Nettogeschoßfläche 1. OG

Diele:	16,80m²
Gang:	25,65m²
Bad/WC:	8,65m²
Zimmer:	16,35m²
Küche:	12,60m²
Wohnzimmer:	19,25m²
Dachterrasse:	46,70m²
Summe:	144,00m²

Nettogeschoßfläche DG

Wohnzimmer:	107,70m²
Summe:	107,70m²

Dachgeschoß



Schnitt S-01

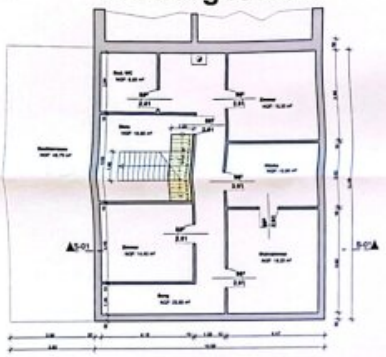
Lageplan M= 1:1000

Einreichplan Ausbau Dachgeschoß Wohnhaus Dorfstr. 13, 8661 St. Barbara

Bauwerber: **Stockhammer Michaela Judith** **Lopan Thomas** 8661 Dorfstraße 13, Wartberg im Mürztal Österreich	Grundstücksnummer: **60232.36**	Ausbau Dachgeschoß zu Wohnzwecken Wohnhaus Dorfstraße 13, 8661 St. Barbara Wohnung: Stockhammer Michaela Judith und Lopan Thomas Anteile Bisher jeweils 72/744	Bauführer:
	Maßstab: **1:100**	**Grundriss 1. Obergeschoß und Dachgeschoß**	

Mit CamScanner gescannt

1. Obergeschoß



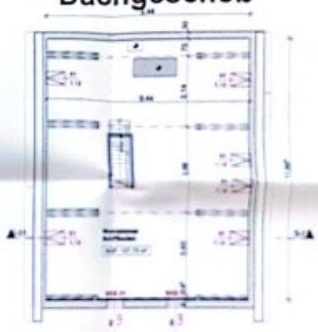
Nettogeschoßfläche 1. OG

Diele:	16,80m²
Gang:	25,65m²
Bad/WC:	8,65m²
Zimmer:	16,35m²
Küche:	12,60m²
Wohnzimmer:	19,25m²
Dachterrasse:	46,70m²
Summe:	144,00m²

Nettogeschoßfläche DG

Wohnzimmer:	107,70m²
Summe:	107,70m²

Dachgeschoß



Schnitt S-01

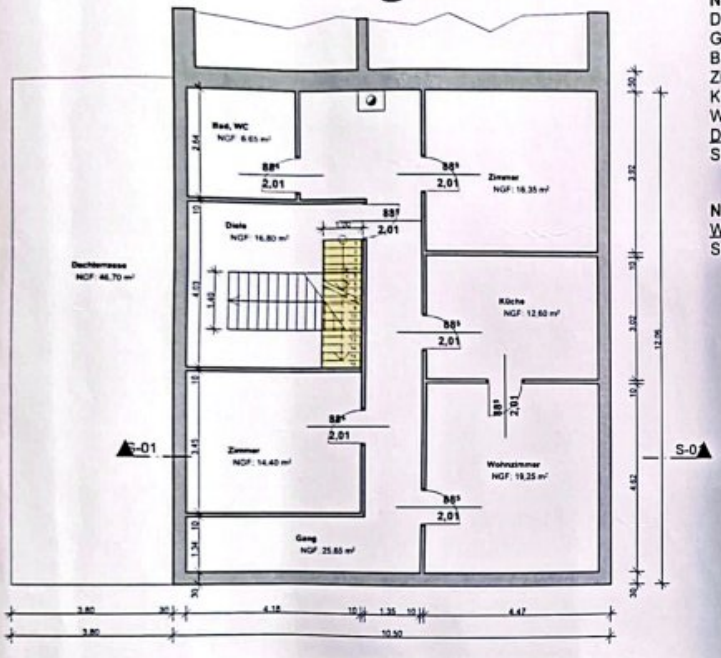
Lageplan M= 1:1000

Einreichplan Ausbau Dachgeschoß Wohnhaus Dorfstr. 13, 8661 St. Barbara

Bauwerber: **Stockhammer Michaela Judith** **Lopan Thomas** 8661 Dorfstraße 13, Wartberg im Mürztal Österreich	Grundstücksnummer: **60232.36**	Ausbau Dachgeschoß zu Wohnzwecken Wohnhaus Dorfstraße 13, 8661 St. Barbara Wohnung: Stockhammer Michaela Judith und Lopan Thomas Anteile Bisher jeweils 72/744	Bauführer:
	Maßstab: **1:100**	**Grundriss 1. Obergeschoß und Dachgeschoß**	

Mit CamScanner gescannt

1. Obergeschoß



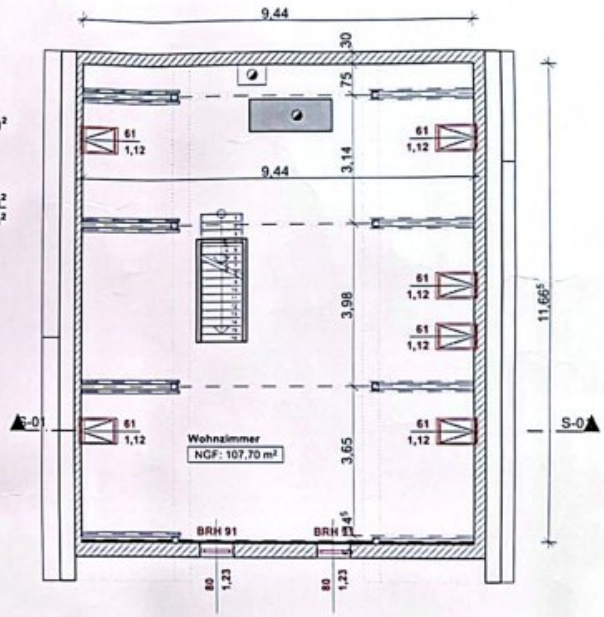
Nettogeschoßfläche 1. OG

Diele:	16,80m²
Gang:	25,65m²
Bad/WC:	6,65m²
Zimmer:	16,35m²
Küche:	12,60m²
Wohnzimmer:	19,25m²
Dachterrasse:	46,70m²
Summe:	144,00m²

Nettogeschoßfläche DG

Wohnzimmer:	107,70m²
Summe:	107,70m²

Dachgeschoß



Ergänzungsplan zur Parifizierung Wohnhaus Dorfstr. 13, 8661 St. Barbara

Wohnungseigentümer:

Stockhammer Michaela Judith
Lopan Thomas
8661 Dorfstraße 13; Wartberg im Mürztal Österreich

Grundstücksnummer:

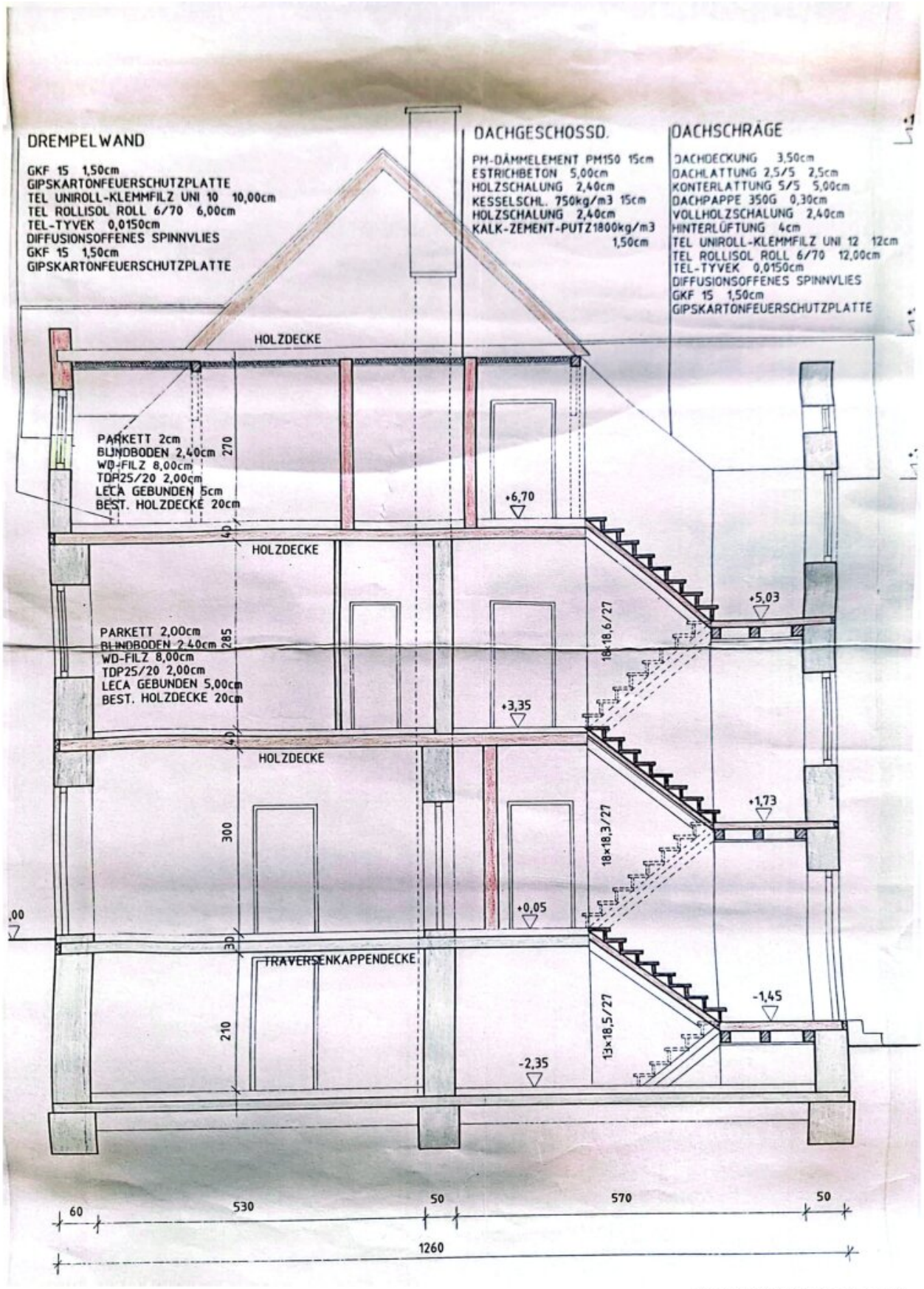
60232.36

Maßstab:

1:100

Neu Parifizierung des Wohnhauses Dorfstraße 13,
8661 St. Barbara.
Wohnung: Stockhammer Michaela Judith und Lopan Thomas
Anteile Bisher jeweils 72/744

Mit CamScanner gescannt



Mit CamScanner gescannt

Objektbeschreibung

Diese einzigartige Eigentumswohnung im charmanten Hausstil mit großzügigem Raumangebot und einer traumhaften Lage. Auf zwei Etagen verteilt, mir schönen Holzböden bietet diese Wohnung alles, was das Herz begehrt: Geräumigkeit, Eleganz und eine Atmosphäre, die sofort ein Gefühl von Zuhause vermittelt. Die Wohnung liegt in einer ruhigen Umgebung und dennoch zentral, sodass alle wichtigen Einrichtungen bequem zu Fuß erreichbar sind.

1. Obergeschoss (97 m²)

Die Wohnung erstreckt sich über großzügige 97 m² und umfasst vier helle Zimmer.

Das geschmackvoll eingerichtete Badezimmer verfügt über eine luxuriöse freistehende Badewanne, eine begehbare Dusche. Das WC ist separat.

Ein absolutes Highlight ist die 47 m² große, uneinsehbare Panorama-Dachterrasse mit einem atemberaubenden Blick ins Grüne. Dieser private Außenbereich bietet genügend Platz für Entspannung, gesellige Abende und Pflanzenfreunde.

Dachgeschoss (108 m²)

Eine elegante Holztreppe führt Sie in das imposante Dachgeschoss.

Hier erwartet Sie eine moderne, offene Küche, die sich nahtlos in den großzügigen Wohnbereich einfügt. Perfekt für Kochabende mit Familie und Freunden.

Der wunderschöne, große Kaminofen sorgt für eine gemütliche und einladende Atmosphäre, die vor allem in den kälteren Monaten geschätzt wird.

Vom Dachgeschoss aus haben Sie Zugang zu weiterem Stauraum im Dachboden, der ausreichend Platz für all Ihre Schätze bietet.

Außenbereich

3 PKW-Abstellplätze sowie eine zusätzliche Freifläche stehen direkt vor der Liegenschaft zur Verfügung.

Der Bezug der Wohnung ist für 2025 nach Absprache möglich.

Diese außergewöhnliche Wohnung mit Hauscharakter ist ideal für anspruchsvolle Käufer, die auf der Suche nach einem stilvollen und großzügigen Zuhause sind, das sowohl urbanen Komfort als auch naturnahe Ruhe bietet.

Lassen Sie sich diese einmalige Gelegenheit nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin unter 0660 79 50 414

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.

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <2.000m
Krankenhaus <10.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <4.000m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <4.000m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <500m
Polizei <4.000m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <2.500m
Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap