

## **Traumhaftes Einfamilienhaus in sonniger Lage – Pernegg an der Mur**



**Objektnummer: 6154/389**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |   |
|--------------------------------------|---|
| <b>Art:</b>                          | Haus                                    |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                              |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 8132 Pernegg an der Mur                 |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                                  |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 220,00 m <sup>2</sup>                   |
| <b>Zimmer:</b>                       | 5                                       |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                       |
| <b>WC:</b>                           | 2                                       |
| <b>Balkone:</b>                      | 1                                       |
| <b>Terrassen:</b>                    | 1                                       |
| <b>Keller:</b>                       | 70,00 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>B</b> 35,10 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>A</b> 0,73                           |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 629.000,00 €                            |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |   |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## 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 4

Gerne stehen  
Verfügung.





























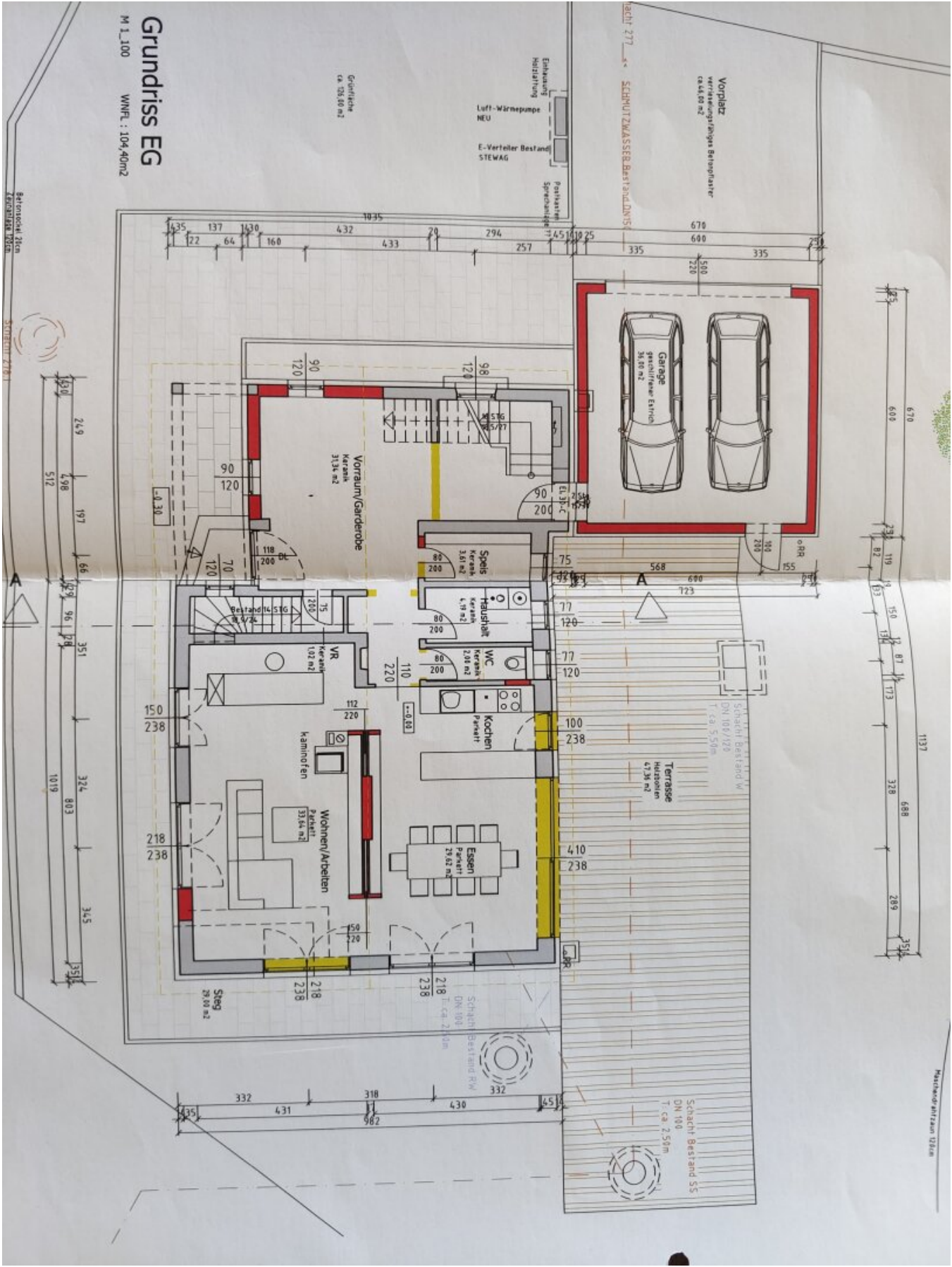






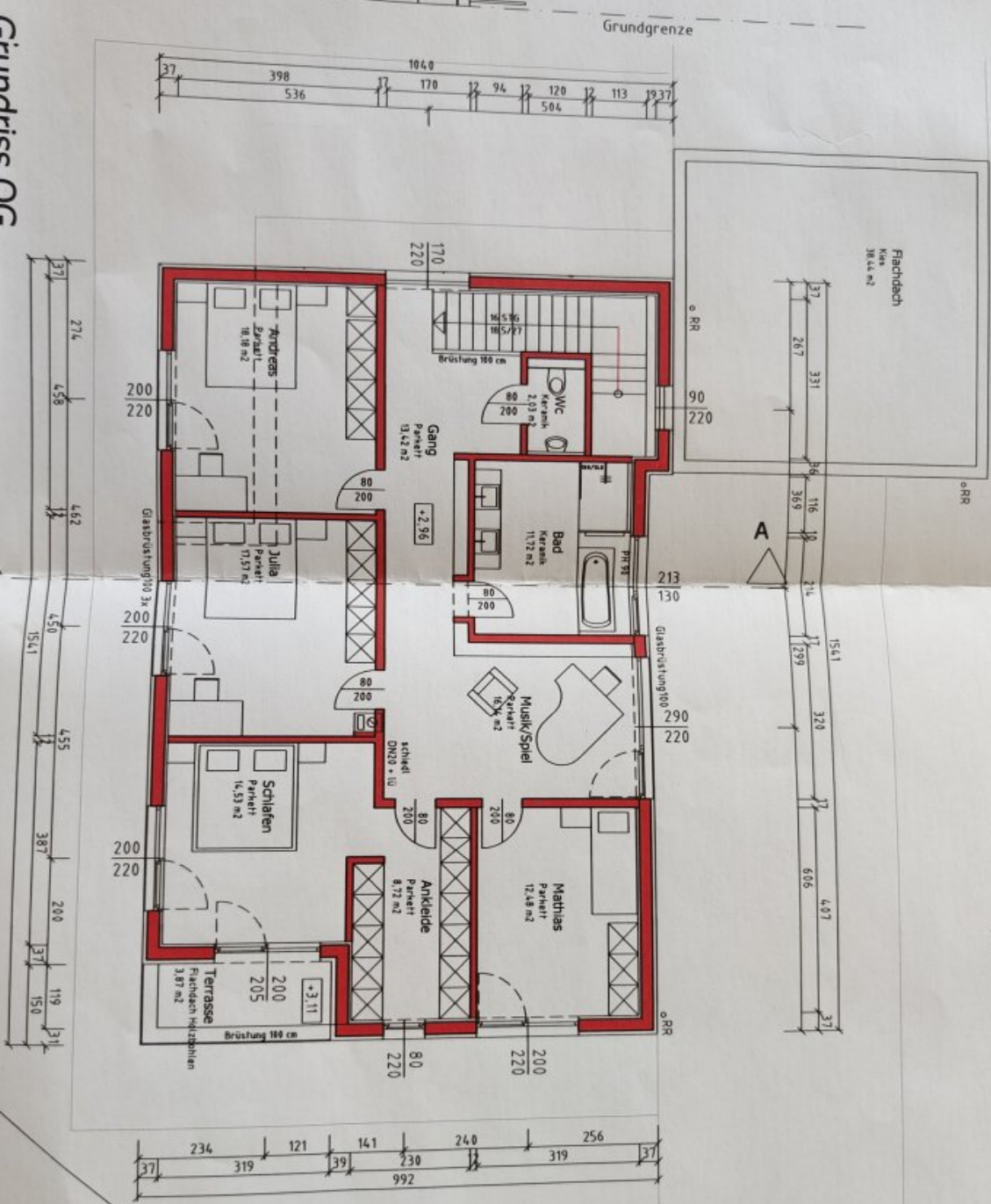
# Grundriss EG

M 1:100 WNF: 104,40m<sup>2</sup>



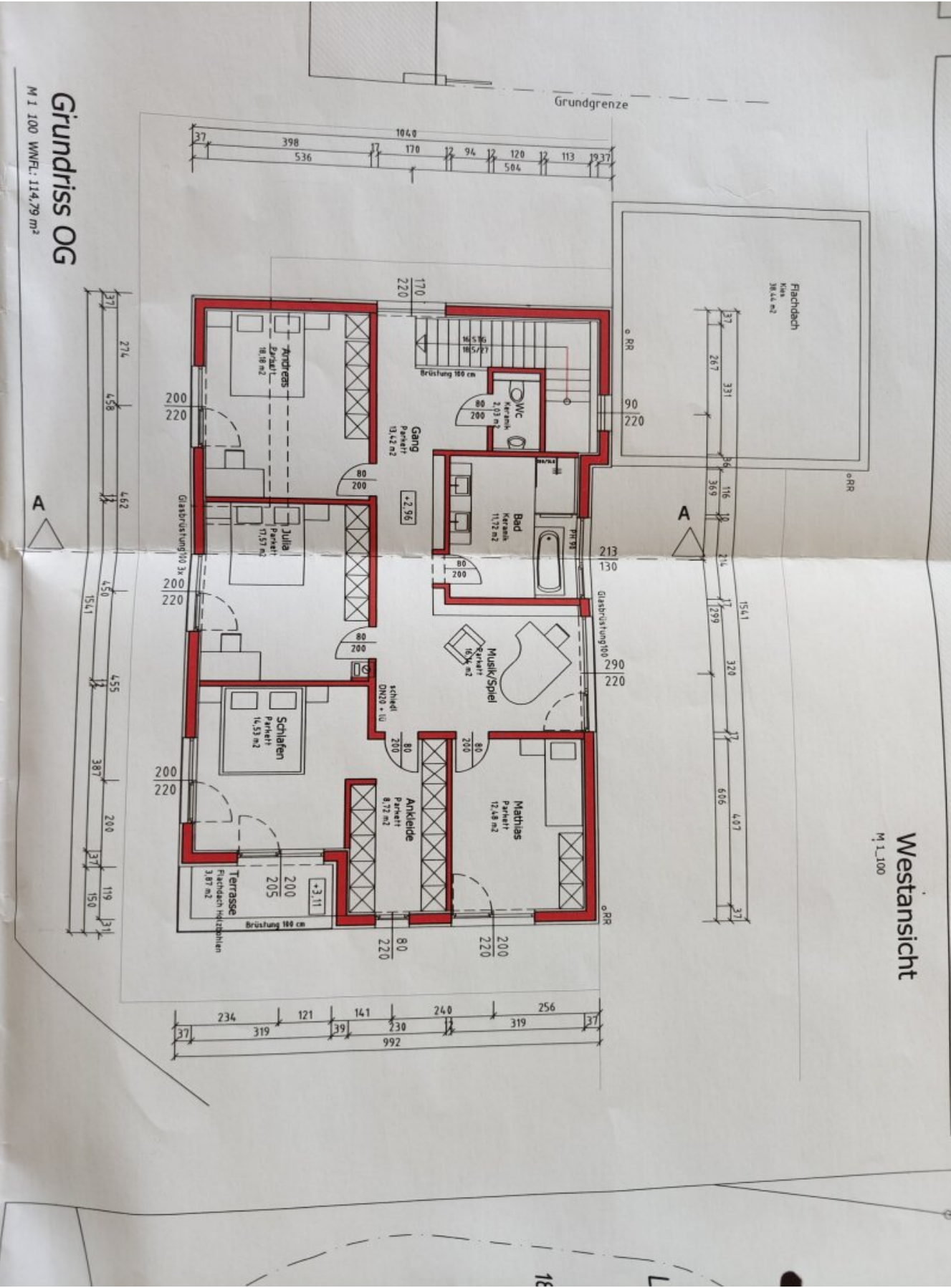
# Grundriss OG

M 1:100 WNFEL: 114,79 m<sup>2</sup>



# Westansicht

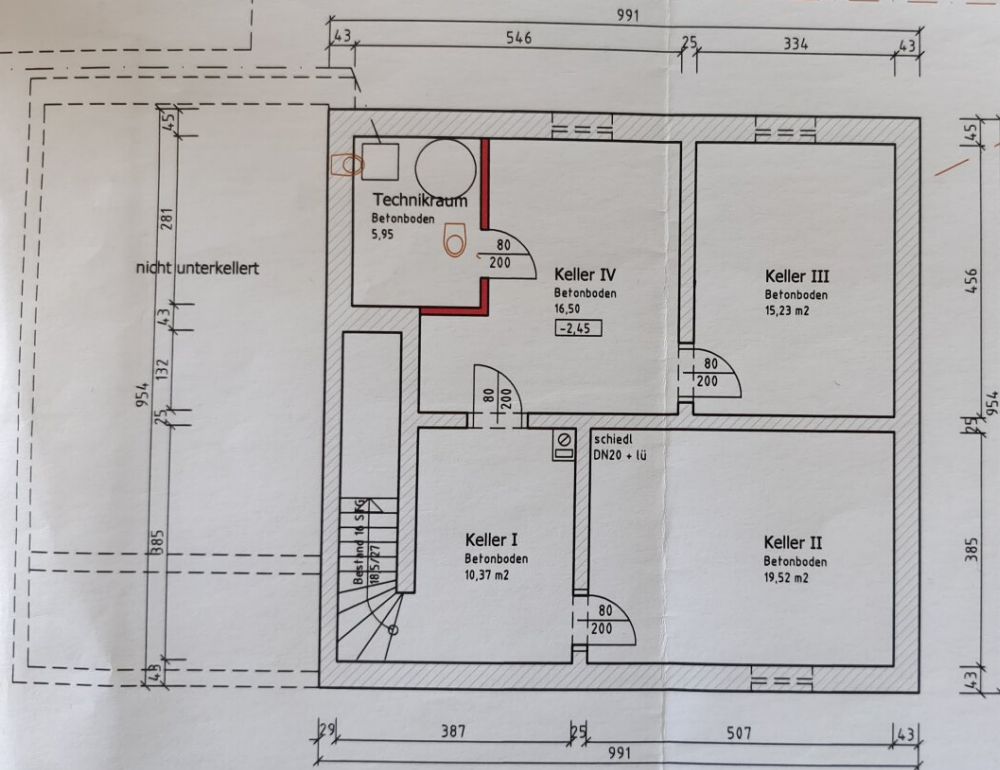
M 1:100





<< SCHMUTZWASSER Bestand DN150

Schacht Bestand SS  
DN 150  
T: ca. 2,50m



# Grundriss KG Bestand

M 1\_100 NFL: 73,40 m<sup>2</sup>

SCHMUTZWASSER Bestand DN150 >>

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Pernegg an der Mur, einem charmanten Ort in der Nähe von Bruck an der Mur und nur 25 Minuten von Graz entfernt. Dieses moderne und großzügig gestaltete Einfamilienhaus bietet mit einer Wohnfläche von ca. 220m<sup>2</sup> auf zwei Ebenen, plus einem 70m<sup>2</sup> großen Keller, viel Platz für die ganze Familie.

Das Haus besticht durch seine sonnige, ruhige Lage und die hervorragende Anbindung an die umliegende Infrastruktur. Der Bahnhof ist in der Nähe, und auch die Städte Bruck an der Mur und Graz sind bequem erreichbar.

### Aufteilung:

#### Erdgeschoss (EG):

- Großzügiger Vorraum
- Helles Wohnzimmer mit Kaminanschluss für gemütliche Abende
- Moderne, geräumige Küche mit Essbereich und direktem Zugang zur sonnigen Terrasse
- Separates WC
- Praktischer Waschraum

#### Obergeschoss (OG):

- Vier Schlafzimmer, eines davon mit Schrankraum und Balkon
- Geräumiges Badezimmer mit Badewanne und Dusche
- Separates WC



- Flur, der sich bei Bedarf zu einem weiteren Zimmer abtrennen lässt

#### **Keller:**

- Ca. 70m<sup>2</sup>, aufgeteilt in vier Räume, ideal für Stauraum, Hobby oder als Werkstatt.

#### **Technische Ausstattung:**

- Effiziente Luft-Wärmepumpe mit Fußbodenheizung in allen Räumen sorgt für behagliche Wärme und niedrige Energiekosten.
- Kaminanschluss im Wohnzimmer vorhanden.

#### **Highlights:**

- **Sonnige und ruhige Lage:** Das Haus liegt in einer sehr beliebten Wohngegend, perfekt für Familien, die Ruhe und gleichzeitig die Nähe zur Stadt suchen.
- **Perfektes Grundstück:** Mit rund 1000m<sup>2</sup> bietet der Garten ausreichend Platz für Erholung und Freizeitaktivitäten.
- **Alternative zum Neubau:** Dank der umfangreichen Sanierungen im Jahr 2019 (Erdgeschoss komplett erneuert, Obergeschoss neu errichtet) wirkt das Haus fast wie ein Neubau.
- **Große Terrasse:** Ideal, um die Sonne und die Natur in vollen Zügen zu genießen.
- **Infrastruktur:** Die Nähe zu öffentlichen Verkehrsmitteln, Einkaufsmöglichkeiten und Schulen macht dieses Haus besonders attraktiv.

**Ort:** Pernegg an der Mur, nahe Bruck an der Mur und nur 25 Minuten nördlich von Graz

**Wohnfläche:** 220m<sup>2</sup> auf 2 Ebenen zzgl. 70m<sup>2</sup> Keller

**Grundstück:** ca. 1000m<sup>2</sup>

**Baujahr:** Technisches Baujahr 2019 (EG komplett saniert, OG neu aufgesetzt)

**Fazit:**

Dieses moderne und neuwertige Einfamilienhaus bietet alles, was das Herz begehrt: eine großzügige Wohnfläche, moderne Ausstattung, ruhige Lage und hervorragende Anbindung. Es ist die perfekte Alternative zu einem Neubau – hier können Sie sofort einziehen und sich wohlfühlen.

**Wichtiger Hinweis:** Eine Garage oder ein Carport ist derzeit noch nicht vorhanden, kann jedoch nach Bedarf errichtet werden.

Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Hier könnte Ihr neues Zuhause entstehen!

Ihr Ansprechpartner: Christian Rossik 0664 43 17 853

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.



Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.