

**Romantisches Cottage in Alleinlage auf 5.555 m<sup>2</sup> Grund  
mit großzügigem Holzbezugsrecht**



**Objektnummer: 6154/403**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8790 Eisenerz
<b>Baujahr:</b>	1782
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Wohnfläche:</b>	101,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	130,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Kaufpreis:</b>	158.500,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

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 +436607950414  
H 0660 79 50 414



Gerne stehen  
Verfügung.







































## Objektbeschreibung

Idyllisches Refugium, ein charmantes Cottage aus der Zeit 1782, eingebettet am Waldrand, umgeben von unberührter Natur. Auf einem großzügigen Grundstück von 5.555 m<sup>2</sup> Freiland bietet dieses romantische Anwesen nicht nur pure Abgeschiedenheit, sondern auch beeindruckende Ausblicke und viel Raum für kreative Träume. Hier erwarten Sie Ruhe, Harmonie und die Möglichkeit, der Natur wieder ganz nah zu sein

### **Das Wohnhaus – Historischer Charme trifft auf moderne Gemütlichkeit**

Mit einer Wohnfläche von ca. 101 m<sup>2</sup> bietet das Cottage ausreichend Platz, um ein Leben in Geborgenheit und Ursprünglichkeit zu führen. Schon beim Betreten der Diele im Erdgeschoss spürt man den einzigartigen Charme dieses Hauses. Die lichtdurchflutete Küche lädt zu gemütlichen Abenden ein, während das Wohnzimmer mit seiner einladenden Atmosphäre den idealen Rückzugsort bildet.

Das Erdgeschoss beherbergt außerdem ein Badezimmer, eine separate Toilette sowie einen Holz- und Öllagerraum. Ein besonderes Highlight ist das Gewölbe mit einer Fläche von 8 m<sup>2</sup>, das durch seine Natursteinwände und die niedrige Durchgangstüre (1,5 m) bezaubert. Dieses Gewölbe bietet interessante Gestaltungsmöglichkeiten, vielleicht für ein kleines Atelier oder einen behaglichen Weinkeller...vieles ist möglich!

Über eine freitragende, gedrehte Lärchentreppe gelangen Sie ins Obergeschoss. Hier empfängt Sie eine charmante Galerie, die in zwei Schlafzimmer führt, die direkt Zugang zum Balkon bieten. Die begehbaren Gauben öffnen den Blick auf die umliegende Natur und lassen viel Licht ins Innere. Das Kniestockkammerl im Obergeschoss rundet das Raumangebot ab und bietet zusätzlichen Stauraum.

Der Rohdachboden, der zur weiteren Nutzung bereitsteht, bietet ebenfalls reichlich Potenzial für kreative Ideen.

### **Romantische Details und besondere Akzente**

Die historischen Kastenfenster sind mit Fensterläden aus Holz versehen, die dem Haus nicht nur Schutz, sondern auch einen nostalgischen Charakter verleihen. Ein prächtiger Walnussbaum steht majestätisch im Garten und spendet im Sommer wohltuenden Schatten. Im Herbst beschenkt er Sie mit zahlreichen Walnüssen – ein wahres Geschenk der Natur.

### **Zusätzliche Gebäude – Kreative Freiräume**

Auf dem Grundstück befindet sich ein integrierter Stadl mit einer Grundfläche von 24 m<sup>2</sup> und einer beeindruckenden Höhe von 5,70 m. Hier eröffnen sich vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, sei es als Werkstatt, Atelier, Loft oder einfach als Lagerraum. Ein separater Holzstadl ist mit

großzügigen Holzvorrat gefüllt – ideal für kalte Wintertage, an denen der Holzofen in Ihrem neuen Zuhause wohlig wärmt.

### **Natur pur – Wasserquelle, Holzbezugsrecht und mehr**

Die Liegenschaft ist nicht nur ans Stromnetz angeschlossen, sondern bezieht ihr Wasser aus einer Quelle. Das Abwasser wird über eine Klärgrube entsorgt. Für die Beheizung stehen Ihnen sowohl eine zentrale Ölheizung als auch ein Holzkessel zur Verfügung – beides Optionen, die perfekt zu der natürlichen Umgebung passen und Ihnen auch im Winter gemütliche Stunden garantieren.

Ein ganz besonderes Privileg dieser Immobilie ist das Holzbezugsrecht, das es Ihnen erlaubt, Holz aus den umliegenden Wäldern zu beziehen – ein weiteres Zeichen für das naturnahe Leben, das dieses Juwel ermöglicht.

### **Freizeit und Erholung – Ein Leben im Einklang mit der Natur**

Das Anwesen liegt in unmittelbarer Nähe zum malerischen Leopoldsteiner See, den Sie bequem zu Fuß erreichen können. In nur 14 km Entfernung befindet sich außerdem ein Skigebiet, das Wintersportfans begeistern wird. Die wenig befahrene Zufahrtsstraße sorgt für absolute Ruhe, während Sie gleichzeitig gut erreichbar bleiben.

Die umliegenden Wälder bieten nicht nur die Möglichkeit für ausgedehnte Spaziergänge, sondern auch für die Beobachtung von Waldtieren – ein unvergessliches Erlebnis für Naturfreunde.

**Die Liegenschaft befindet sich in gelber und roter Zone.**

### **Betriebskosten und Nutzungsmöglichkeiten**

Diese Liegenschaft kann sowohl als Hauptwohnsitz als auch als Zweitwohnsitz (Abgaben) genutzt werden. Besonders attraktiv sind die äußerst niedrigen Betriebskosten:

- Grundsteuer pro Jahr: € 10,-
- Versicherung pro Monat: € 31,-
- Öl + Strom nach Verbrauch



## **Fazit**

Dieses romantische Cottage in Alleinlage ist mehr als nur ein Zuhause – es ist ein Rückzugsort, ein Ort der Ruhe und Inspiration. Umgeben von Natur, historisch charmant und gleichzeitig voller Potenzial für kreative Entfaltung, bietet es alles, was das Herz begehrt. Hier können Sie das Leben in vollen Zügen genießen und die Zeit an einem Ort stillstehen lassen, der geprägt ist von Geschichte und Natur.

Zögern Sie nicht, diesen einzigartigen Ort zu Ihrem neuen Zuhause zu machen!

Sie erreichen uns MO - SO unter **Tel. 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 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 <3.500m

Apotheke <3.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <2.000m

**Sonstige**

Bank <3.500m

Geldautomat <3.500m

Post <3.500m

Polizei <3.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap