

**Ein Ort zum Verweilen und Gestalten -  
Käuferprovisionsfrei - Verkauf mit DAVE!**



Wohnhaus in Rosenau zu kaufen

**Objektnummer: 1616\_2697**

**Eine Immobilie von RE/MAX Kirchdorf**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Ferienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4581 Rosenau am Hengstpaß
<b>Baujahr:</b>	ca. 1890
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenovierungsbed
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	73,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	25,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>G</b> 423,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>G</b> 4,26

## Ihr Ansprechpartner



### Ing. Mag(FH) Peter Graßegger

RE/MAX Kirchdorf  
Sengsschmiedstraße 10  
4560 Kirchdorf an der Krems

T +43 7582 61267 23  
H +43 676/846126723  
F +43 7582/61267-15

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur









## Objektbeschreibung

Mit Liebe zum Detail und handwerklichem Geschick wird dieses Häuschen Ihr gemütliches Wochenenddomizil oder Ihr rustikaler Hauptwohnsitz.

Rosenau ...

kleine Landgemeinde am Hengstpass; bekannt für Holzverarbeitung; an der Hengstpassstraße im Südosten des Bezirkes Kirchdorf; verbindet das Windischgarstnertal mit dem steirischen Ennstal; ca. 700m Seehöhe, rund 741 Einwohnern; buntes Mosaik aus naturnahen Wäldern, aussichtsreichen Berggipfeln, verborgenen Schluchten und unberührten Bergbächen; nur rund 2,5 km nach Windischgarsten mit ausgezeichneter Infrastruktur; Marktgemeinde Windischgarsten; attraktiver Luftkurort mit rund 2300 Einwohnern; umfangreiche Infrastruktur mit 5 Lebensmittelmärkten, 3 praktischen Ärzten, verschiedenen Schulen und Banken; breites Freizeitangebot wie Sommerrodelbahn, Hallen- und Freibad und Sport- und Spielplätze; gutes Straßennetz, Autobahnanschluss und Bahnhof der Pyhrnstrecke; Autobahnauffahrt zur A9 im ca 6 km entfernten Pichl; Bezirkshauptstadt Kirchdorf an der Krems in 37 km, Landeshauptstadt Linz in 91 km und Liezen in 22 km;

Lage:

romantisch am Dambach gelegen; unweit des Dorfzentrums in fußläufiger Entfernung; naturnahe Siedlungslage am Ortsrand; rund um jede Menge Ausflugs- und Wanderziele - der Ausgangspunkt für Ihre Zeit in der Natur; pflegeleichtes Grundstück mit ca. 179 m<sup>2</sup> Grundfläche

Wohnhaus:

Baujahr vor 1900, über die Jahrzehnte öfters erweitert und aufgestockt; Wohnfläche gesamt über 70 m<sup>2</sup>, Nebenflächen ca. 25 m<sup>2</sup>; Grundstücksfläche ca. 179 m<sup>2</sup>; im Erdgeschoss Eingangsbereich mit Windfang im Holzanbau, Zugang zur Terrasse und zum Holzlagerraum, Vorraum, Küche, Stube sowie Bad mit WC; ins Obergeschoss über eine steile Holzterrappe, Diele mit Zugang zum Balkon, Schlafstube, ein Durchgangszimmer und ein weiteres Zimmer; kleiner Kellerraum mit den Hausanschlüssen; zuletzt als Zweitwohnsitz genutzt dementsprechend auch künftig als Zweitwohnsitz geeignet; Zustand sanierungsbedürftig, einige Sanierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen bereits in Angriff genommen

Der Verkauf ...

erfolgt mit DAVE - unserem einzigartigen Online Anbotsverfahren. Voller Überblick und volle Transparenz, der Weg zu Ihrer Wunschimmobilie. Das Verfahren und der Startpreis wird entsprechend der Nachfrage festgelegt, im Laufe des Anbotsverfahrens sehen Sie die Entwicklung des Kaufpreises und entscheiden Sie, ob und zu welchem Preis Sie zuschlagen.

Nutzen Sie diese Chance sich ein Stück Natur zu Ihrem Eigen zu machen und gestalten Sie dieses liebeliche Häuschen ganz nach Ihren Geschmack – kontaktieren Sie uns für weitere

Informationen oder eine Besichtigung!Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebe 423.0  
darf: kWh/(m<sup>2</sup>a)  
Klasse Heizw G  
ärmebedarf:  
Faktor Gesa 4.26  
ntenergieeffiz  
ienz:  
Klasse Faktor G  
Gesamtenergi  
eeffizienz:

Keine Eintragungsgebühr für Eigentums- und Pfandrecht im Grundbuch bei Hauptwohnsitz

Einen Informationsvorsprung erhalten vorgemerkte Suchinteressenten !  
Geben Sie Ihren Bedarf Ihrem RE/MAX Makler oder unter 07582/61267 bzw  
office@remax-kirchdorf.at bekannt und erhalten Sie neue Objekte ein wenig früher.