

**Modernes Einfamilienhaus in ruhiger Lage – Sankt  
Barbara im Mürztal / Wartberg – provisionsfrei!**



**Objektnummer: 6154/466**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8661 Sankt Barbara im Mürztal
<b>Baujahr:</b>	2016
<b>Wohnfläche:</b>	131,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 50,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,77
<b>Kaufpreis:</b>	449.900,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



**Christian Rossik**

C.R. GmbH - Christian Rossik Immobilien  
Kirchdorf 16/6  
8132 Pernegg an der Mur

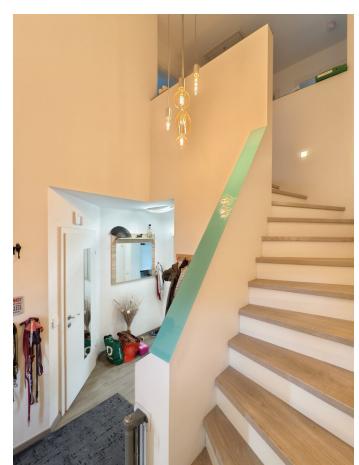
T +43 664 4317853  
H +43 664 43 17 853

Gerne steh  
Verfügung.

















# Objektbeschreibung

Modernes Ziegelmassivhaus (Bj. 2016) mit ca. 130 m<sup>2</sup> Wohnfläche, 1.340 m<sup>2</sup> Grundstück, PV-Anlage, Kachelofen, Terrasse, Balkon, großem Garten und traumhafter Ruhelage.  
**Provisionsfrei für Käufer!**

In ruhiger und sonniger Lage, im beliebten Ortsteil **Wartberg** von **Sankt Barbara im Mürztal**, steht dieses wunderschöne Einfamilienhaus zum Verkauf. Das Haus wurde **2016 in hochwertiger Ziegelmassivbauweise (48 cm Ziegel + Thermoputz)** errichtet und überzeugt durch modernes Design, durchdachte Raumaufteilung und ein großes, gepflegtes Grundstück.

Auf rund **130 m<sup>2</sup> Wohnfläche** bietet das Haus ein helles und freundliches Wohnambiente mit viel Platz für die ganze Familie.

Im Erdgeschoss erwartet Sie ein großzügiger, offener Wohn- und Essbereich mit moderner Küche und direktem Zugang zur sonnigen Terrasse und zum Garten – ideal für gemütliche Stunden mit Familie und Freunden. Der **Kachelofen** sorgt in der kalten Jahreszeit für behagliche Wärme und Wohlfühlatmosphäre.

Ebenfalls im Erdgeschoss befinden sich ein Vorraum, ein kleines Bad mit Dusche und WC, ein Abstellraum, der Heiz-/Technikraum sowie ein separates Zimmer, das sich perfekt als Gästezimmer, Büro oder Kinderzimmer eignet – ebenfalls mit Zugang zum Garten.

Im Obergeschoss befinden sich drei Schlafzimmer, zwei davon mit Balkonzugang, sowie ein großes, helles Badezimmer mit Dusche, Badewanne und WC.

Beheizt wird das Haus über eine **Gas-Zentralheizung mit Fußbodenheizung**, ergänzt durch eine **Photovoltaikanlage mit 5 kW**, die für niedrige Energiekosten sorgt. Eine **Alarmanlage** bietet zusätzliche Sicherheit, und zwei **Gartenhäuser** schaffen praktischen Stauraum.

Das rund **1.340 m<sup>2</sup> große Grundstück** bietet viel Platz zum Entspannen, Spielen oder Gärtnern – hier genießen Sie Sonne, Ruhe und Privatsphäre.

Die Lage in der **Wildbachgasse 8** überzeugt durch ihre Ruhe und Naturnähe, kombiniert mit guter Erreichbarkeit.

**Verkauf provisionsfrei für Käufer!**

## Eckdaten im Überblick

- Wohnfläche: ca. 130 m<sup>2</sup>
- Grundstück: ca. 1.340 m<sup>2</sup>
- Baujahr: 2016
- Bauweise: Ziegelmassiv (48 cm Ziegel + Thermoputz)
- Heizung: Gas-Zentralheizung (Fußbodenheizung), Kachelofen
- PV-Anlage: 5 kW
- Smart Home Steuerung
- 2 Gartenhäuser, Alarmanlage, sonnige Terrasse, Balkon
- Ruhige Lage, gepflegter Zustand
- **Provisionsfrei für Käufer**

**Einziehen, wohlfühlen und genießen – dieses Haus vereint moderne Ausstattung, Energieeffizienz und Lebensqualität in einer traumhaft ruhigen Umgebung.**

**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 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 C.R. GmbH 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.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <2.500m  
Krankenhaus <9.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <4.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m  
Bäckerei <4.000m

**Sonstige**

Bank <1.000m  
Post <1.000m  
Geldautomat <1.000m  
Polizei <3.500m

**Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <3.000m  
Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap