

## Charmante 3-Zimmer Wohnung mit guter Anbindung im Mürztal.



**Objektnummer: 1213**

**Eine Immobilie von AKTIVIT - Future in Living - Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8663 Sankt Barbara im Mürztal
<b>Baujahr:</b>	1975
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	60,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	10,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 84,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,84
<b>Kaufpreis:</b>	82.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

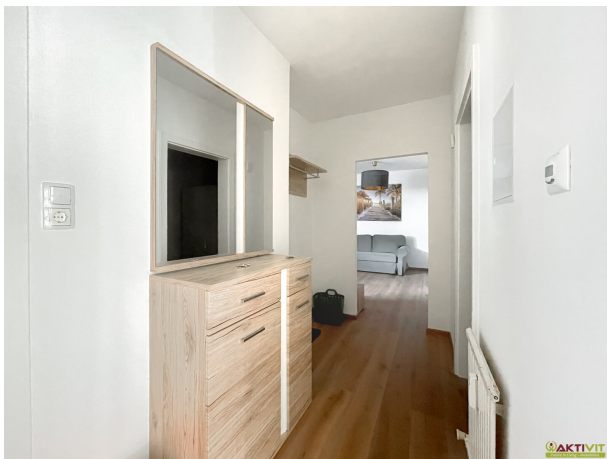
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

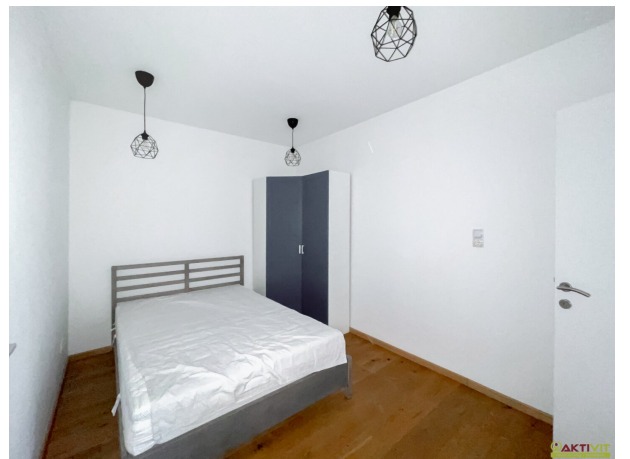
## Ihr Ansprechpartner



**Melanie Mihut**

AKTIVIT & Future in Living - Immobilien GmbH  
Maiffredygasse 2  
8010 Graz











Bilderdruck  
 TOP 6 Dr. Friedrich-Nemec-Straße 1, 8663 St. Barbara im

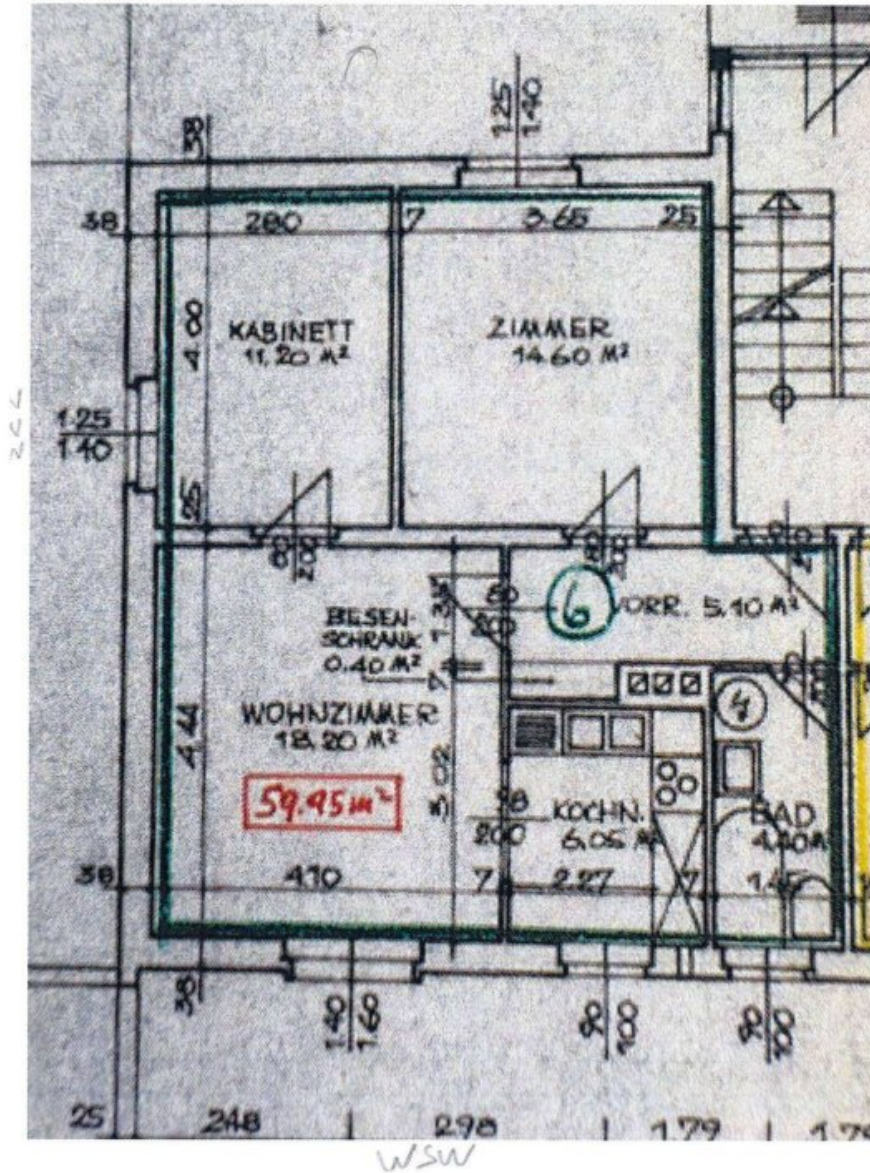
**DIPL.-ING. BERNHARD BRESIGER**  
 Stadt-Ing. u. besond. Zertifikate für die gesamte Baubranche  
 Geschlecht besond. Sachverständigen beim Landesrat Lorbau

ARCHITECTURE      SACHTVERSTÄNDIGER  
 BAUWERKE          KONSTRUKTION  
 PROJEKTION        STATIK  
 PLANUNG            ENERGIEWEISE

Am Stegaker 7-908 Kapfenberg  
 430218073 0676480078 dbresiger@yaho.com

Plan

ONO



doc02411020250320123532\_001.jpg

## Objektbeschreibung

Im Ortsteil von Veitsch in der Marktgemeinde Sankt Barbara im Mürztal befindet sich diese gepflegte Eigentumswohnung im ersten Obergeschoss einer sanierten Wohnhausanlage. Die ca. 72 m<sup>2</sup> große Wohnung überzeugt mit einer durchdachten Raumaufteilung, einem großzügigen Kellerabteil sowie kostenfreien Stellplätzen direkt vor dem Haus. Die Wohnung wurde saniert, das entsprechende Darlehen wird über monatliche Raten beglichen und bietet somit langfristigen Sanierungsvorteil.

### ***DIE VORTEILE DIESER WOHNUNG AUF EINEN BLICK:***

- Ruhige Lage in Veitsch, Ortsteil der Gemeinde Sankt Barbara im Mürztal
- Ca. 60 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit drei gut nutzbaren Zimmern
- Großzügiges Kellerabteil mit ca. 10 m<sup>2</sup>
- Kostenlose KFZ-Stellplätze direkt vor dem Wohnhaus
- Gute Raumaufteilung mit zentralem Vorraum
- Sanierte Wohnung – laufende Tilgung des Sanierungsdarlehens
- Monatlich günstige Betriebskosten inkl. Heizung
- Gepflegte, kleinere Wohnanlage

### **DIE WOHNUNG**

Die Wohnung befindet sich im zweiten Obergeschoss und verfügt über eine Wohnfläche von rund 60 m<sup>2</sup>. Man betritt die Einheit über einen zentralen Vorraum, von dem alle Räume zugänglich sind. Rechts befindet sich das Badezimmer mit WC, gegenüber der Zugang zum Wohnzimmer. Vom Wohnzimmer aus gelangt man sowohl in die Küche als auch in ein weiteres Zimmer, das sich flexibel als Arbeits- oder Kinderzimmer nutzen lässt. Das Schlafzimmer ist separat ebenfalls direkt vom Vorraum aus zugänglich. Alle Räume sind gut proportioniert und bieten eine angenehme Belichtung.

Ein rund 10 m<sup>2</sup> großes Kellerabteil gehört zur Wohnung und bietet zusätzlichen Stauraum. KFZ-Stellplätze für die Wohnanlage befinden sich direkt vor dem Gebäude und stehen den Bewohnern kostenfrei zur Verfügung.

## **ZUSTAND UND AUSSTATTUNG**

Die Wohnung befindet sich in einem sanierten Zustand. Die umfassende Gebäudesanierung wurde über ein Darlehen finanziert, dessen Anteil für diese Wohnung per 30.06.2025 insgesamt EUR 6.034,25 betrug. Die monatliche Tilgungsrate für den nicht im Kaufpreis enthaltenen Anteil beträgt aktuell EUR 155,65. Der Innenbereich der Wohnung ist gepflegt, mit funktionaler Raumaufteilung und guter Grundsubstanz. Die Beheizung erfolgt zentral und ist in den monatlichen Kosten bereits enthalten. Das Wohnhaus stammt aus früherer Bauzeit, wurde jedoch saniert und präsentiert sich in gutem Erhaltungszustand.

## **DIE BETRIEBSKOSTEN**

Die monatlichen Kosten setzen sich wie folgt zusammen:

- Betriebs- und Verwaltungskosten: EUR 133,91
- Heizkosten: EUR 33,56
- Rücklagendotierung: EUR 42,96
- Tilgung Sanierungsdarlehen: EUR 155,65 (nicht im Kaufpreis inkludiert)

Die Gesamtkosten (inkl. Heizung und Sanierungsdarlehen) betragen somit rund EUR 386,18 pro Monat.

Zur Beantwortung weiterer Fragen sowie für Besichtigungstermine stehe ich Ihnen gerne täglich - auch am Wochenende - von 08:00 bis 22:00 Uhr zur Verfügung.

Ich freue mich über Ihre Kontaktaufnahme,

Melanie Mihut

[+43 664 193 87 87](tel:+436641938787)

[m.mihut@aktivit.org](mailto:m.mihut@aktivit.org)

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Erteilen Sie uns ihren Suchauftrag und profitieren Sie von vielen Vorteilen und exklusiven Angeboten!**

Ganz einfach und kostenlos unter: [Jetzt Suchauftrag eingeben.](#)

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.000m

Apotheke <5.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <4.000m

Kindergarten <1.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

#### **Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <6.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <5.500m

Bahnhof <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap