

## **Kraubath an der Mur: Einfamilienhaus mit 4 Zimmer, 2 Bäder und großem Grundstück**



**Objektnummer: 6409/615**

**Eine Immobilie von ITL | Immo Treuhand Liebminger**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Roseggergasse
Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8714 Kraubath an der Mur
Baujahr:	1984
Wohnfläche:	108,00 m²
Balkone:	1
Terrassen:	1
Keller:	68,00 m²
Kaufpreis:	210.000,00 €
Betriebskosten:	260,00 €
Heizkosten:	80,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Rene Liebming

Immo Treuhand Liebming GmbH  
Hauptplatz 14  
8720 Knittelfeld

T +43351244159  
H +43 676 96 15 999









































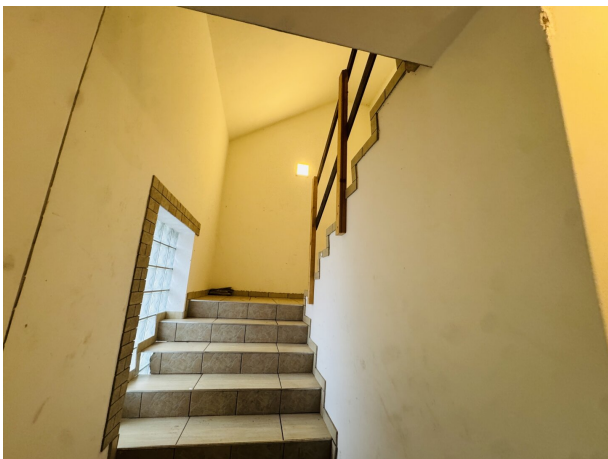


















































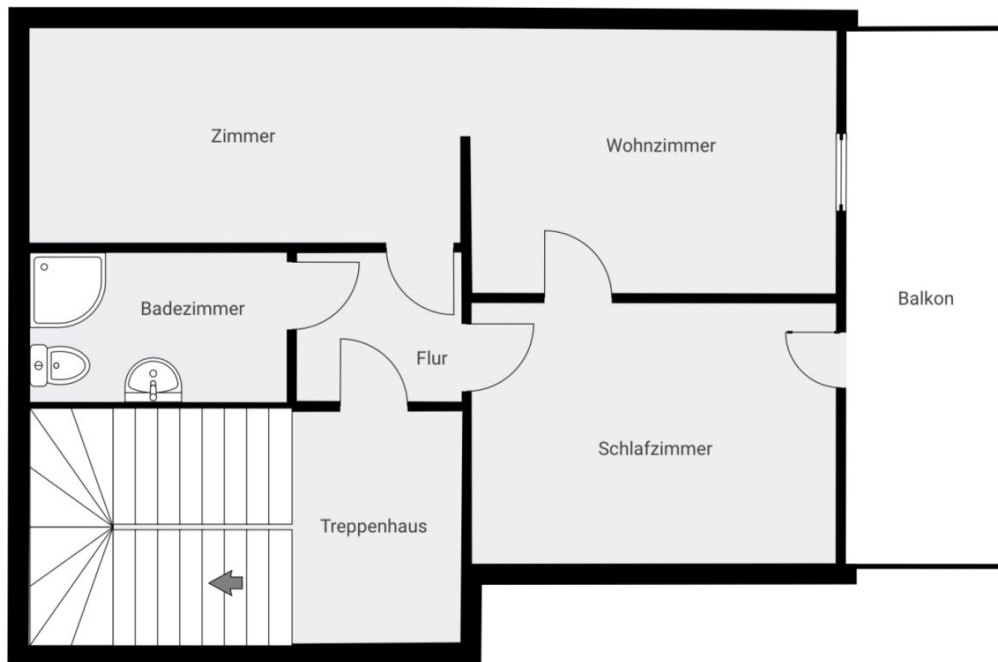
▼ Erdgeschoss



DIESER GRUNDRISS WURDE OHNE JEGliche GARANTIE DELIEFERT



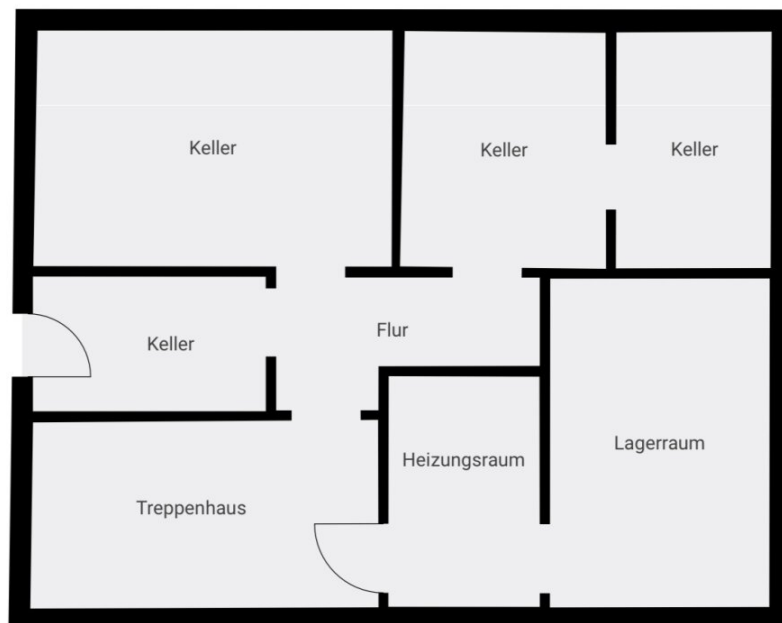
▼ 1.Stock



DIESER GRUNDRISS WURDE OHNE JEGLICHE GARANTIE DELIVERED



▼ Keller



DIESER GRUNDRISS WURDE OHNE JEGLICHE GARANTIE DELIEFERT









roseggergasse 3 kraubath

KARTENDETAILS  
**Hochwasserrisikozonierung**

Legende & Infos anzeigen

zurück zum Suchergebnis

Roseggergasse 3, 8714 Kraubath an der Mur  
47,31071°N 14,93569°O  
Seehöhe: 656 m

**Hochwasserrisikozonierung**  
Mittlere Gefährdung  
Überflutung bei 100-jährlichem  
Hochwasser möglich

[Link zum Landes-GIS](#)

**Hochwasser 3D für diese Adresse öffnen**

↓ HORA-Pass - Auswerteradius: 10 m

10 m 500 m

© BMLUK  
© Kooperation Länder, Bund (BEV, BMLUK), 2022

Ausblenden



**Karte** | **Navigation** | **Abfragen** | **Zeichnen/Messen** | **Extras** | ?

Inhalt/Darstellung  
Inhalte filtern...  
▼ Hintergrund (Basemaps)  
**Kataster**

- Bevorzugte Darstellung / Kataster ---
- Darstellung löschen / Kataster ---
- Grundstücke schwarz
- ☐ Grundstücke gelb
- ☐ Nutzungen
- ☐ DKM Gebäude
- ☐ DKM Gebäude Randlinie
- ☐ Grenzpunkte
- ☐ Festpunkte
- Orientierung
- Gefahrenzonenpläne
- Hochwasserüberflutungsbereiche
- Schutzbauwerke
- Nationaler Hochwasserrisikoman...
- Gravitative Naturgefahren
- Hangwasser
- Einzugsgebiete
- Dienste suchen/hinzufügen

**Adresse**

🔍 Zoom auf Objekt	🗑️ Ergebnis entfernen	📄 Tabelle	🏠 Objekt hervorheben	🏠 Objekte selektieren...
PLZ	8714			
Ort	Kraubath/Mur			
Straße	Roseggergasse			
Hausnummer	3			
Gemeinde	Kraubath an der Mur			
Lageplan Link	<a href="#">Lageplan_Link</a>			
Adresscode	5924044			
Routenplaner	<a href="#">Verbundlinie</a>			

EPSG: 32633 R: 494953.7 H: 5239671.38  
25m M 1:1.000



## Objektbeschreibung

Dieses Einfamilienhaus aus dem Jahr **1984** befindet sich in ruhiger Wohnlage von Kraubath an der Mur und überzeugt durch eine funktionale Raumaufteilung auf mehreren Ebenen.

Neben der Wohnfläche von rund **108 m²** bietet die Liegenschaft einen voll unterkellerten Bereich mit Außenzugang, großzügige Außenflächen sowie eine Garage.

### Raumaufteilung

#### Erdgeschoss:

- Wohn- & Esszimmer
- Küche mit Essbereich
- Badezimmer mit **Badewanne**
- Gäste **WC**
- **Abstellraum**
- Ausgang auf eine großzügige **Terrasse / Balkon**

#### Obergeschoss:

- Schlafzimmer, bzw Wohnküche
- Kinderzimmer
- Badezimmer mit **Dusche und WC**
- Zugang zu einer großen **Loggia**

#### Keller:

- Waschraum
- Heizraum

- Brennstofflagerraum
- Schutzraum
- Direkter **Außenzugang**

## **Ausstattung & Technik**

- Festbrennstoff-Zentralheizung
- Zwei Badezimmer + separates WC im Erdgeschoss
- Praktischer Abstellraum im Erdgeschoss
- Großzügige Terrasse/ Balkon im Erdgeschoss
- Große Balkon im Obergeschoss
- Voll unterkellert mit Außenzugang
- Garage mit ca. 23 m<sup>2</sup>
- Großes Grundstück mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten
- Derzeit am Grundstück befindlicher Strommasten wird 2026 weiter an die Grundstücksgrenze verlegt
- Das Grundstück befindet sich in der Gelben bzw. teilweise in der Roten Gefahrenzone.

## **Betriebs- Heizkosten:**

Gemeindeabgaben (Grundsteuer, Wasser, Kanal, Müll): ca. € 474,- im Quartal

Eigenheimversicherung derzeit monatlich rund €73,-

Rauchfangkehrer : Jährlich ca. € 300,-

Heizkosten: pro Jahr ca. € 1.000.- für Holz bzw. Koks

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 <1.000m

Apotheke <6.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <7.250m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <750m

### **Sonstige**

Bank <750m

Post <3.250m

Geldautomat <750m

Polizei <3.000m

### **Verkehr**

Bus <750m

Autobahnanschluss <1.250m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <8.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap