

**\*\*\* Wohlfühlhaus mit Kamin, Kachelofen, Gartenidylle und Ausblick von der Grillterrasse \*\*\***



1

**Objektnummer: 3812/328**

**Eine Immobilie von RE/MAX Smart**

## Zahlen, Daten, Fakten

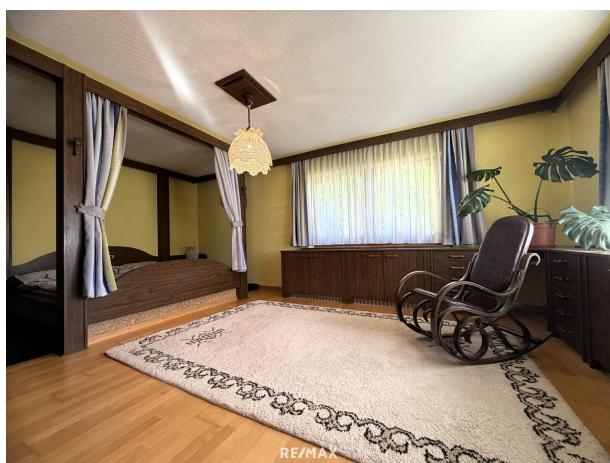
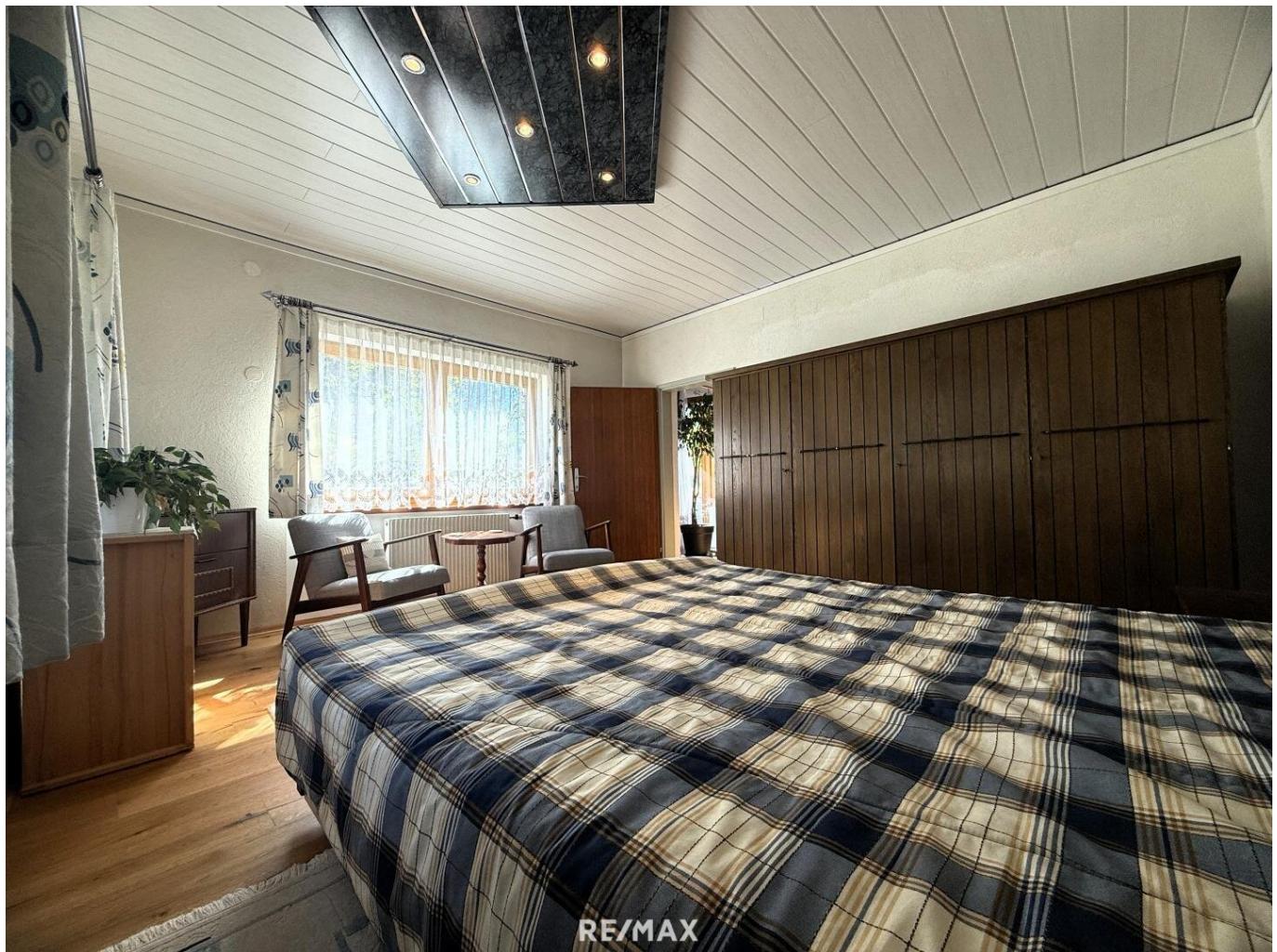
Art:	Haus - Zweifamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8680 Mürzzuschlag
Baujahr:	1968
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	276,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	328,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	7,50
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	2
Terrassen:	2
Stellplätze:	4
Keller:	23,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	D 112,98 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,52
Kaufpreis:	398.000,00 €
Betriebskosten:	50,00 €
Heizkosten:	150,00 €
Provisionsangabe:	

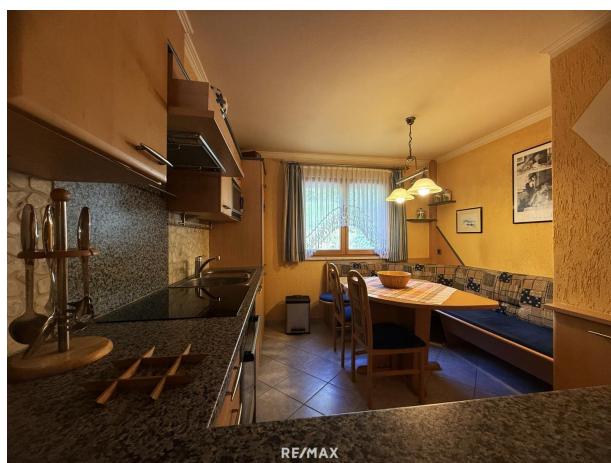
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

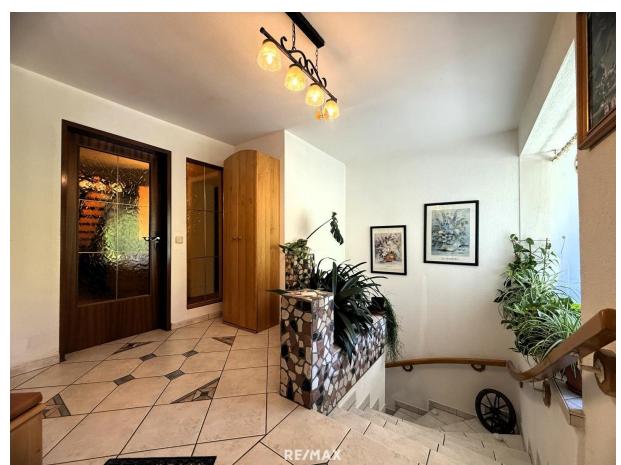


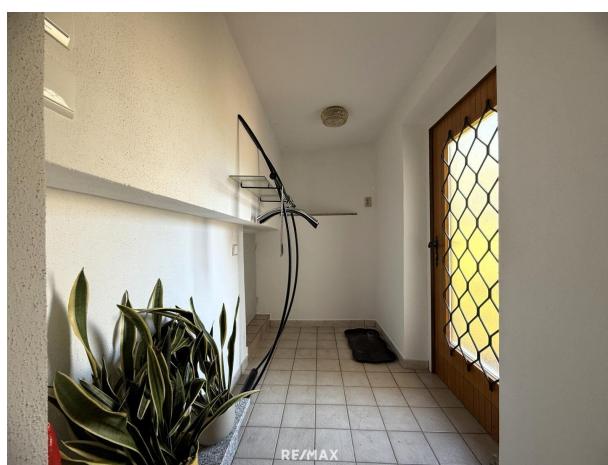
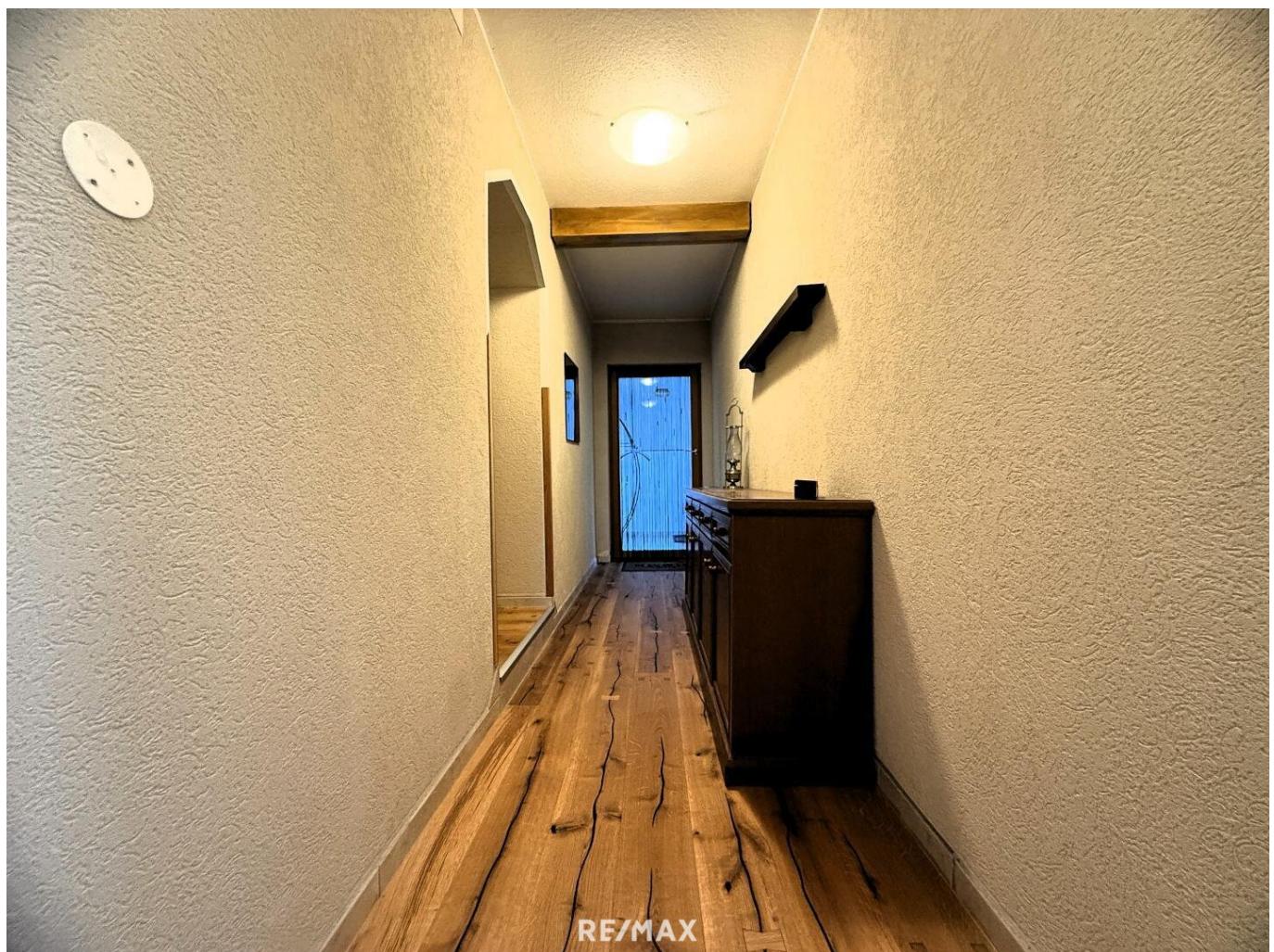






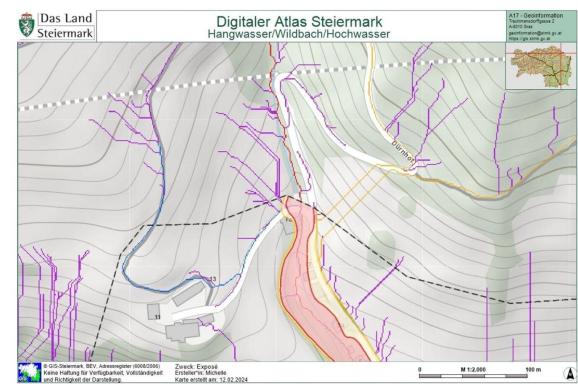




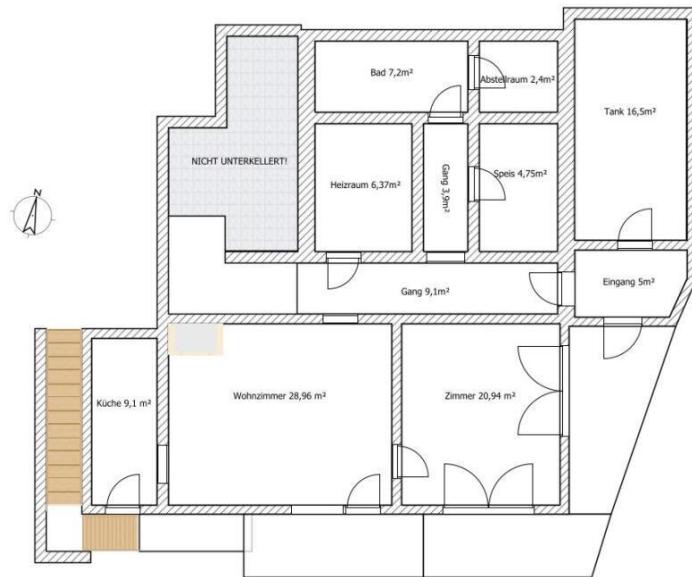








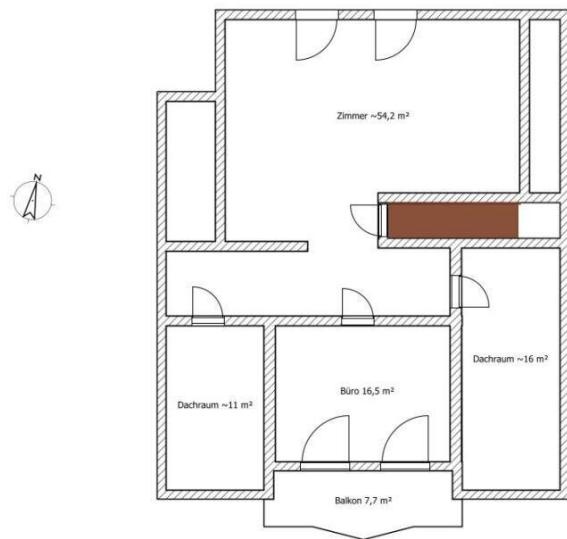
Kellergeschoß



Erdgeschoss



Dachgeschoss



# Objektbeschreibung

Idyllisches Wohnparadies mit Charme & Ausblick – Ihre Ruheoase in traumhafter Lage bei Mürzzuschlag

Willkommen zu Hause – ein Ort zum Ankommen & Wohlfühlen

In Mürzzuschlag erwartet Sie ein liebevoll gepflegtes Einfamilienhaus, das den perfekten Rückzugsort für Naturliebhaber und Ruhesuchende bietet. Dieses im Jahr 1968 errichtete und laufend modernisierte Schmuckstück überzeugt durch seine solide Ziegelmassivbauweise, zeitlose Architektur und seine unvergleichliche Lage am Waldrand mit herrlichem Ausblick ins Grüne.

Auf rund 270 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem großzügigen 892 m<sup>2</sup> Grundstück vereint dieses Anwesen Wohnkomfort, Naturverbundenheit und Vielseitigkeit – ideal für Familien, Mehrgenerationen oder jene, die Wohnen und Arbeiten harmonisch verbinden möchten.

Die Highlights auf einen Blick

- Zwei großzügige Terrassen – sonnenverwöhnt & perfekt für entspannte Grillabende
- Ein Kachelofen und ein zusätzlicher offener Kamin – wohlig warme Atmosphäre im Winter
- Solaranlage am Dach – Warmwasser & Heizungsunterstützung in der Übergangszeit
- Liebevoll angelegter Garten mit einer Gartenhütte – Ihre persönliche Erholungsoase
- Eine weitere Gartenhütte befindet sich gegenüber dem Wohnhaus
- Carport sowie Garage und mehrere Abstellplätze
- Brunnen mit Wasserbezugsrecht aus einer Quelle (zusätzlich zum öffentlichen Anschluss)
- Klimatisierter Speiseraum – ideal zur Lagerung von Lebensmitteln
- Dachboden mit Ausbaumöglichkeit – Potenzial für zusätzlichen Wohnraum oder Atelier
- Zwei Wohneinheiten möglich, beide ebenerdig begehbar mit eigenem Eingang
- Letzte Sanierung 2024, gepflegter Zustand & teilweise möbliert

## Raumaufteilung & Nutzungsmöglichkeiten

Das Haus beeindruckt durch seine flexible Raumgestaltung mit 8 Zimmern, 2 Küchen und 2 Bädern – eine perfekte Grundlage für verschiedenste Wohnkonzepte.

Ob großzügiges Einfamilienhaus/Zweifamilienhaus, getrenntes Wohnen für zwei Generationen oder eine Kombination aus Wohnen & Arbeiten – alles ist möglich.

Zusätzliche Highlights:

- 2 Balkone mit Ausblick ins Grüne
- 2 Terrassen
- Geräumige Kellerräume mit Stauraum und Technikbereich
- Waschmaschine vorhanden

## Lage & Infrastruktur – Natur trifft auf Stadtnähe

Das Objekt befindet sich in 8680 Mürzzuschlag, eingebettet in eine idyllische, ruhige Umgebung mit traumhaftem Fernblick. Trotz der naturverbundenen Lage genießen Sie eine hervorragende Infrastruktur – alles, was Sie für den Alltag benötigen, liegt nur wenige Minuten entfernt:

- Supermarkt (ca. 1 km)
- LKH Hochsteiermark & Ärztezentrum
- Bahnhof Mürzzuschlag (Semmering-Bahn – ideal für Pendler)
- Schulen, Kindergärten, Apotheken & Pflegezentrum in kurzer Reichweite

Ein harmonischer Mix aus ländlicher Lebensqualität und urbaner Anbindung – perfekt für Familien, Naturfreunde und Ruhesuchende.

## Technische Details & Ausstattung

- Zentralheizung mit Öl (unterstützt durch Solaranlage)
- Kachelofen & Kamin – beide funktionstüchtig

- Solaranlage – Warmwasser & Heizungsunterstützung
- Strom, Starkstrom, Wasser, Kanal, Telefon & Internetanschluss vorhanden
- HWB: 112,98 (Klasse D) | fGEE: 1,52 (Klasse C)

## Kosten & Betrieb

Position Betrag (monatlich)

Betriebskosten (inkl. Steuer) € 50, –

Heizkosten & Warmwasser (inkl. Steuer) € 150, –

Haushaltsversicherung (inkl. Steuer) € 83,50

Strom (inkl. Steuer) € 100, –

Kaufpreis: € 398.000, –

Beziehbar: nach Vereinbarung

## Dienstbarkeiten

- Geh- und Fahrrecht über EZ 821
- Quellfassungsrecht an EZ 821 – zusätzlich zum öffentlichen Wasseranschluss

## Fazit – ein Zuhause mit Seele

Dieses Anwesen ist weit mehr als nur ein Haus – es ist ein Lebensgefühl.

Hier treffen Natur, Ruhe und Geborgenheit auf Komfort, Energieeffizienz und durchdachte Raumplanung.

Ob Sie den Sonnenaufgang auf der Terrasse genießen, am Kachelofen entspannen oder einfach den Blick in die grüne Hügellandschaft schweifen lassen – dieses Haus schenkt Ihnen jeden Tag ein Stück Lebensqualität.

Ein Zuhause für alle, die das Besondere lieben – ruhig, sonnig, charmant.

---

Vereinbaren Sie jetzt Ihren persönlichen Besichtigstermin und überzeugen Sie sich selbst von dieser einzigartigen Immobilie!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <2.000m  
Apotheke <2.000m  
Krankenhaus <3.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <2.500m  
Kindergarten <2.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m  
Bäckerei <2.000m  
Einkaufszentrum <4.000m

#### **Sonstige**

Bank <2.000m  
Geldautomat <2.000m  
Post <2.500m  
Polizei <2.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <1.500m  
Bahnhof <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap