

**320 m² Wohnfläche um € 249.000 – Wohnen mit
Geschichte in Toplage**



Objektnummer: 3812/348

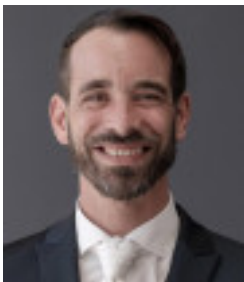
Eine Immobilie von RE/MAX Smart

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8680 Mürzzuschlag
Baujahr:	1920
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Möbliert:	Teil
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	320,00 m²
Zimmer:	10
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	8
Garten:	38,00 m²
Keller:	75,00 m²
Heizwärmebedarf:	E 180,40 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,87
Kaufpreis:	249.000,00 €
Betriebskosten:	65,00 €
Heizkosten:	190,00 €
Sonstige Kosten:	100,00 €
Provisionsangabe:	

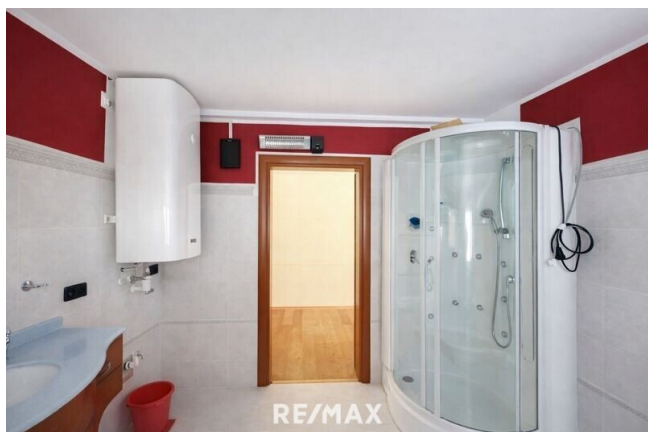
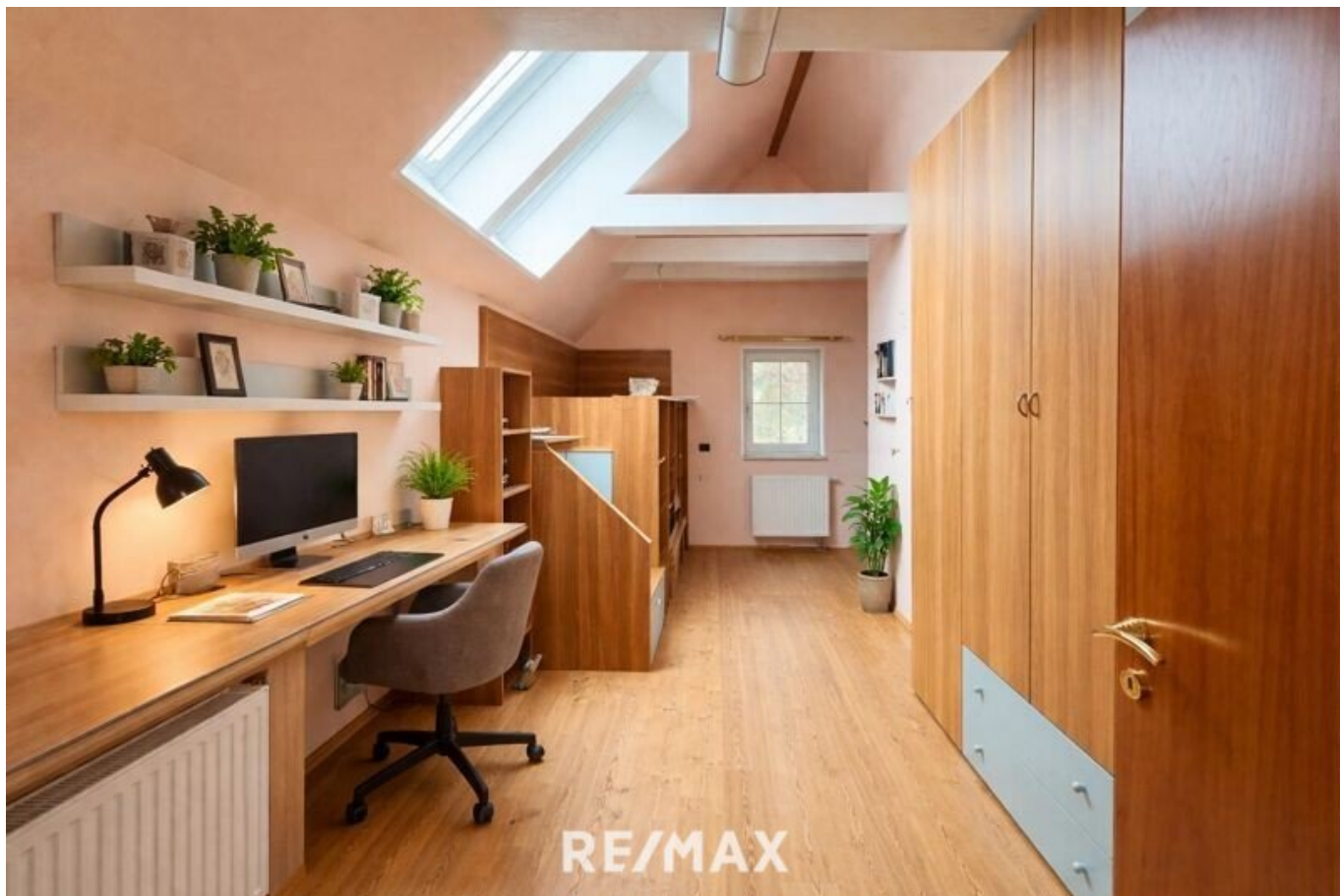
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

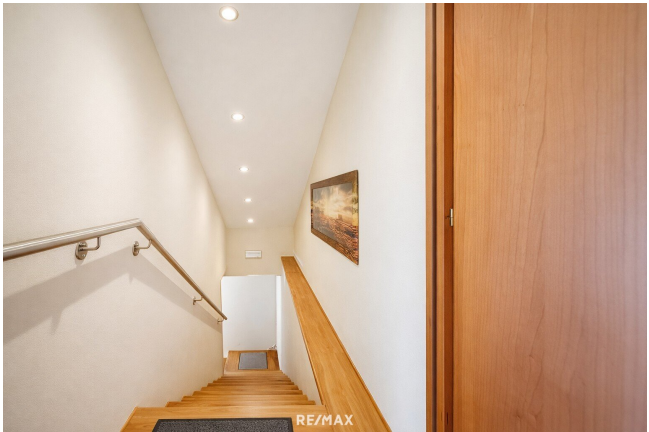
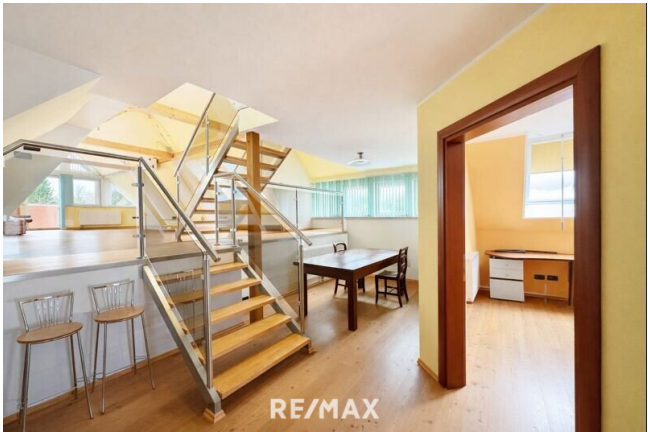










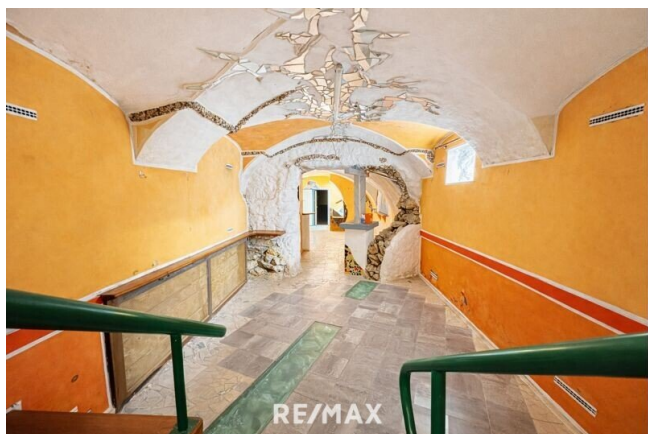


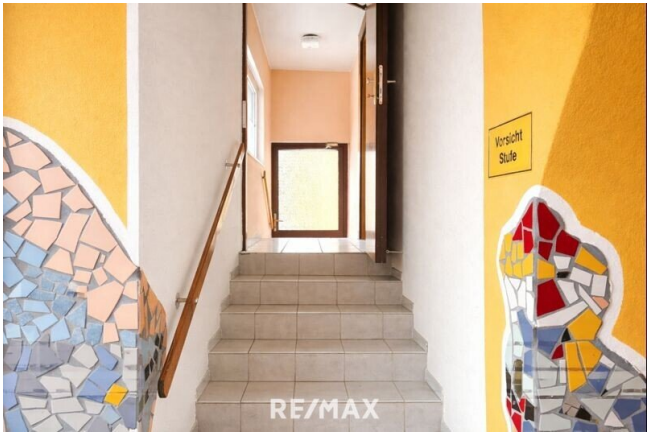






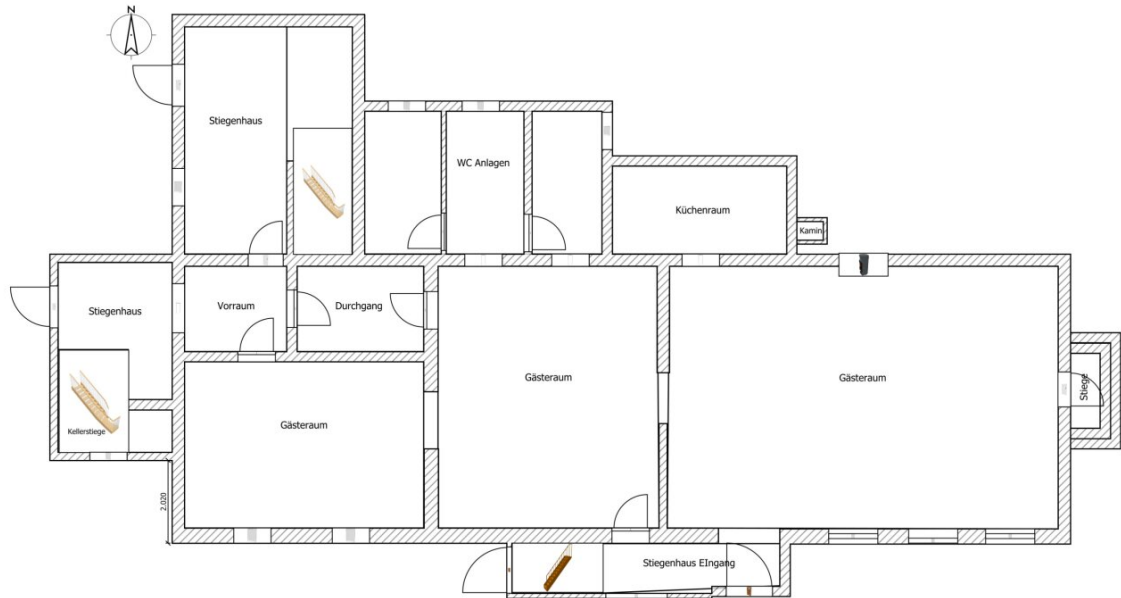


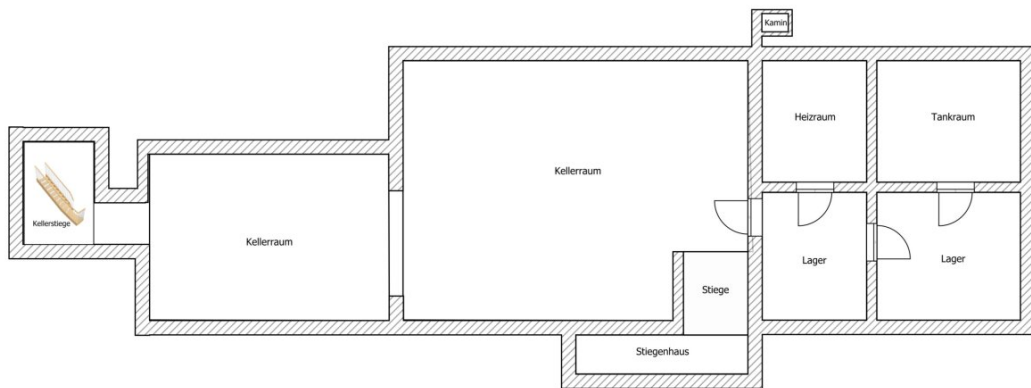


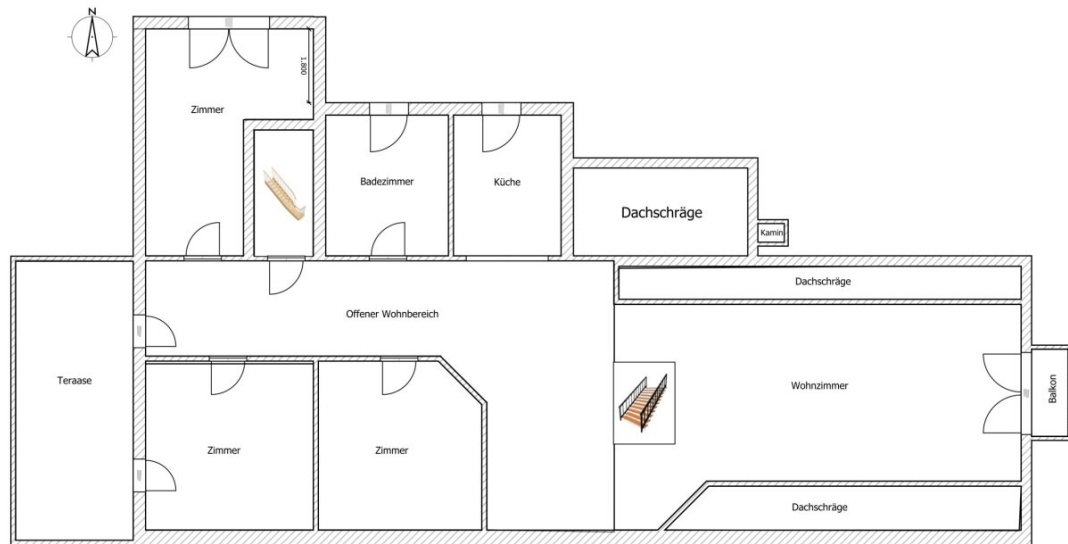




GARTEN







Objektbeschreibung

Wohnen über den Dächern – Raum, Licht und Weitblick

Diese außergewöhnliche **Dachgeschosswohnung** ist das Herzstück der Liegenschaft. Auf **über 150 m²** Wohnfläche entfaltet sich ein großzügiges, lichtdurchflutetes Wohnkonzept, das modernes Wohnen mit dem unverwechselbaren Charme eines Altbaus verbindet.

Die im Zuge des **Dachausbaus 2002 komplett neu errichtete Mansardenwohnung** überzeugt durch:

- **6 flexibel nutzbare Zimmer** – ideal für Familie, Homeoffice, Atelier oder Gäste
- **Offenes Raumkonzept** mit Wohnzimmer, Essbereich und Galerie/Büro
- **Zahlreiche Dachflächenfenster auf allen Seiten** – außergewöhnliche Helligkeit zu jeder Tageszeit
- **Balkon (ca. 4 m²) und großzügige Terrasse (ca. 18 m²)**
- **Teilmöblierter Zustand**
- Großzügige Raumhöhen und ein einzigartiges Wohngefühl über den Dächern der Stadt

Ein Wohnraum mit Seltenheitswert – ruhig, repräsentativ und voller Atmosphäre.

Ein Haus mit Geschichte und Zukunft

Erst nach dem Wohnerlebnis erschließt sich die besondere **Historie dieser Immobilie**. Das rund 105 Jahre alte Gebäude war über Jahrzehnte hinweg als der weit über die Stadtgrenzen hinaus bekannte „**Gasthof zum Felsenkeller**“ ein fixer Bestandteil der regionalen Gastronomieszene. In den 1990er-Jahren wurde der Betrieb erfolgreich als Pizzeria weitergeführt.

Über die letzten **20 Jahre** wurde die Liegenschaft laufend **erweitert, adaptiert und instand gehalten**. Der Dachausbau samt Anhebung der Dachkonstruktion markierte dabei einen zentralen Meilenstein und schuf die heute so beeindruckende Dachgeschosswohnung.

Aus Pensionierung der Eigentümer steht diese geschichtsträchtige Immobilie nun zum Verkauf

– bereit für ein neues Kapitel.

Ehemalige Gastronomie – Raum für neue Ideen

Die **Gastronomiefläche im Erdgeschoss (ca. 155 m²)** befindet sich in einem sanierungsbedürftigen, jedoch bereits vorbereiteten Zustand:

- Theke, Schank, Möblierung und WC-Anlagen entfernt
- Teilweise geöffnete Wände für einfache Leitungsführung
- Alte Radiatoren entfernt - Erneuerungsbedarf
- **Pizzaofen der ehemaligen Pizzeria vorhanden**

Ideal geeignet für **neue Gastronomiekonzepte**, Praxis, Büro, Atelier, Eventfläche oder alternative Nutzungen.

Vollunterkellert mit Event-Vergangenheit

Der **Kellerbereich (über 75 m²)** bietet:

- Ehemalige Disco-Fläche
- Heizraum
- Tankraum
- Großzügige Lagerflächen

Außenflächen & Infrastruktur

Das **2.812 m² große Grundstück** bietet außergewöhnlich viel Platz:

- Ehemaliger Sitzgarten mit **Pavillon (ca. 38 m²)** und Grillplatz
- **Großer Parkplatz** für ca. 6–10 Fahrzeuge
- **Garage für 1 PKW + Carport**
- Nebengebäude als Lagerfläche

- **Zwei getrennte Zufahrten**

Lage – zentral & hervorragend angebunden

- Zentrale Lage in **Mürzzuschlag** und doch außerhalb des Stadtkerns
- Autobahn ca. 1.000 m
- Bahnhof ca. 800 m
- Schulen, Kindergarten, Ärzte, Krankenhaus und Nahversorgung fußläufig erreichbar
- Skigebiet **Stuhleck** ca. 15 km, **Semmering** ca. 20 km
- **Wien & Graz** jeweils in ca. 1 Stunde erreichbar

Fakten auf einen Blick

- **Objekttyp:** Einfamilienhaus / ehemalige Gastronomie
- **Baujahr:** ca. 1920
- **Wohn-/Nutzfläche:** ca. 320 m²
- **Grundstück:** 2.812 m²
- **Heizung:** Ölheizung
- **Energiekennzahl:** HWB 180,4 kWh/m²a (Klasse E)
- **Kaufpreis:** € 249.000
- **Verfügbar:** ab sofort

Fazit

Eine **einzigartige Dachgeschosswohnung mit Seltenheitswert**, kombiniert mit einer vielseitig nutzbaren Gewerbe- und Wohnliegenschaft voller Geschichte und Entwicklungspotenzial.

Ideal für **Eigennutzer mit Platzanspruch, Visionäre, Investoren** oder alle, die **Wohnen und Arbeiten an einem besonderen Ort** vereinen möchten.

Ein Haus. Viele Möglichkeiten. Mitten in Müzzzuschlag.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap