Großzügige 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon – vor Einzug saniert, inklusive neuer Küche!



Objektnummer: 6409/628

Eine Immobilie von ITL | Immo Treuhand Liebminger

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Grazer Straße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8680 Mürzzuschlag
Zustand:	Nach_vereinbarung
Nutzfläche:	101,32 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	C 100,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,20
Gesamtmiete	1.028,68 €
Kaltmiete (netto)	587,65 €
Kaltmiete	728,48 €
Betriebskosten:	140,83 €
Heizkosten:	189,46 €
USt.:	110,74 €

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

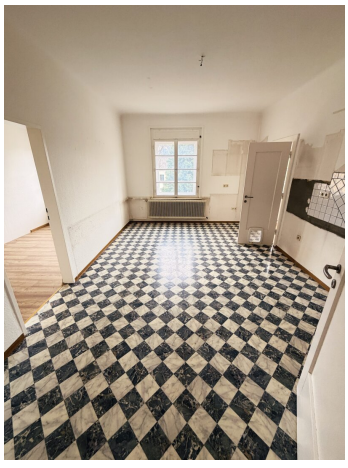
Ihr Ansprechpartner



Bernd Swoboda

Immo Treuhand Liebminger GmbH

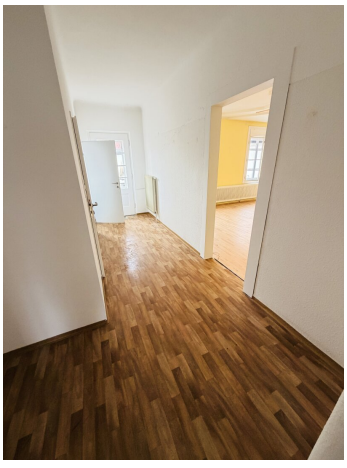


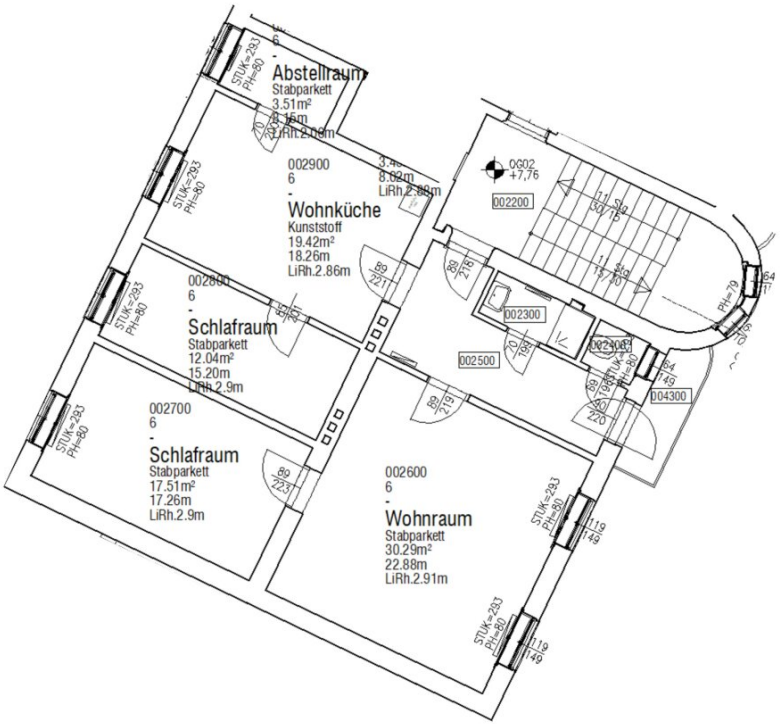











002900
6
-
Wohnküche
Kunststoff
19.42m²
18.26m
LiRh.2.86m
002800
6
-
Schlafraum
Stabparkett
12.04m²
15.20m
LiRh.2.9m
002700
6
-
Schlafraum
Stabparkett
17.51m²
17.26m
LiRh.2.9m
002600
6
-
Wohnraum
Stabparkett
30.29m²
22.88m
LiRh.2.91m
002200
002300
002500
004300
OG02
+7,76

Objektbeschreibung

Wohnen mit Charakter – ruhig, großzügig und vor der Vermietung saniert

Diese großzügige Wohnung in der Grazer Straße 3 in Mürzzuschlag verbindet den besonderen Charme eines klassischen Gebäudes mit einer attraktiven Raumaufteilung und viel Platz für individuelle Wohnideen. Die Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines Gebäudes, in dem auch das Bezirksgericht untergebracht ist, und überzeugt insbesondere durch ihre ruhige Wohnatmosphäre und den Balkon mit Blick in den Innenhof.

Ein besonderes Highlight ist die geplante Sanierung vor der Vermietung: **Der Vermieter wird die Wohnung auf eigene Kosten herrichten bzw. sanieren, ohne dafür den Mietpreis zu erhöhen. Zusätzlich wird eine neue Einbauküche eingebaut.** Die Wohnung wird somit inklusive neuer Einbauküche vermietet und bietet zukünftigen Mietern die Möglichkeit, in frisch hergerichteten Räumlichkeiten einzuziehen.

Mit einem großzügigen Wohnbereich, einer separaten Wohnküche, zwei Schlafzimmern und praktischen Nebenräumen eignet sich diese Wohnung ideal für Paare, kleine Familien oder Personen, die Wert auf ein großzügiges Raumangebot legen.

Die Wohnung im Überblick

- **Adresse:** Grazer Straße 3, 8680 Mürzzuschlag
- **Stockwerk:** 2. Obergeschoss
- **Lift:** Nicht vorhanden
- **Zimmer:** 3 Wohn- und Schlafräume sowie eine separate Wohnküche
- **Küche:** Neue Einbauküche durch den Vermieter
- **Balkon:** Vorhanden, mit Ausrichtung zum ruhigen Innenhof
- **WC:** Separates WC
- **Stauraum:** Praktischer Abstellraum
- **Zustand:** Wird vor der Vermietung durch den Vermieter hergerichtet bzw. saniert
- **Mietpreis:** Keine Mietpreiserhöhung aufgrund der vorgesehenen Herrichtungs- und

Sanierungsmaßnahmen

Raumaufteilung und Wohnkomfort

Großzügiger Wohnbereich

Das Herzstück der Wohnung bildet der rund 30,29 m² große Wohnraum. Durch seine angenehme Größe bietet er vielfältige Möglichkeiten zur Gestaltung eines gemütlichen Wohn- und Essbereichs oder einer großzügigen Wohnlandschaft.

Die vorhandenen Fenster sorgen für natürlichen Lichteinfall und schaffen eine freundliche Atmosphäre. Ob entspannte Abende zu Hause, gemeinsame Stunden mit der Familie oder gesellige Treffen mit Freunden – hier steht ausreichend Platz zur Verfügung.

Separate Wohnküche mit neuer Einbauküche

Die rund 19,42 m² große Wohnküche bietet viel Raum für die tägliche Nutzung. Besonders attraktiv ist, dass der Vermieter vor der Vermietung eine **neue Einbauküche installiert**.

Damit entfällt für zukünftige Mieter die Notwendigkeit, selbst eine Küche anzuschaffen und einbauen zu lassen. Die separate Wohnküche ergänzt den großzügigen Wohnbereich ideal und ermöglicht eine klare Trennung zwischen Kochen und Wohnen.

Zwei geräumige Schlafzimmer

Die Wohnung verfügt über zwei separate Schlafzimmer mit unterschiedlichen Raumgrößen:

- **Schlafzimmer 1:** ca. 17,51 m²
- **Schlafzimmer 2:** ca. 12,04 m²

Das größere Zimmer eignet sich hervorragend als Hauptschlafzimmer. Das zweite Zimmer kann flexibel als Kinderzimmer, Gästezimmer, Homeoffice oder zusätzlicher persönlicher Rückzugsort genutzt werden.

Durch diese Raumaufteilung bietet die Wohnung sowohl Paaren als auch kleinen Familien eine attraktive Wohnlösung.

Balkon mit Blick in den Innenhof

Ein besonderes Plus ist der Balkon, der in den Innenhof ausgerichtet ist. Er ergänzt den

Wohnraum um einen privaten Außenbereich und bietet die Möglichkeit, frische Luft und ruhige Momente im Freien zu genießen.

Die Ausrichtung zum Innenhof unterstreicht den ruhigen Charakter der Wohnung und schafft einen angenehmen Rückzugsort mitten im Stadtgebiet.

Separates WC und Badezimmer

Das WC ist separat vom Badezimmer angeordnet. Dies ist besonders im Alltag praktisch und sorgt für zusätzlichen Komfort, wenn mehrere Personen die Wohnung nutzen.

Das Badezimmer verfügt derzeit über einen Waschtisch mit Waschtischunterschrank sowie eine Duschkabine mit zusätzlichen Funktionen. Die konkrete Ausführung und der Umfang allfälliger Erneuerungen werden im Zuge der Herrichtung durch den Vermieter festgelegt.

Praktischer Abstellraum

Ein eigener Abstellraum ergänzt das Platzangebot der Wohnung. Er bietet zusätzlichen Stauraum für Haushaltsgegenstände, Vorräte, Reinigungsutensilien und andere Dinge des täglichen Bedarfs. Dadurch bleibt in den Wohn- und Schlafräumen mehr Platz für die persönliche Einrichtung.

Ein besonderer Vorteil: Herrichtung und Sanierung ohne Mietpreiserhöhung

Ein wesentlicher Pluspunkt dieser Wohnung ist die geplante Vorbereitung durch den Vermieter vor der Neuvermietung.

Die Räumlichkeiten werden hergerichtet bzw. saniert und die Wohnung wird mit einer neuen Einbauküche ausgestattet. **Für diese Maßnahmen ist keine Erhöhung des Mietpreises vorgesehen.**

Dadurch profitieren zukünftige Mieter von einer aufgewerteten Wohnung, ohne die Kosten einer eigenen Küchenanschaffung tragen zu müssen. Der genaue Umfang der Sanierungsarbeiten wird im Rahmen der Vermietung abgestimmt.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein wirtschaftliches Naheverhältnis mit gesellschaftlicher Verflechtung besteht.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <250m
Apotheke <500m
Krankenhaus <750m

Kinder & Schulen
Schule <250m
Kindergarten <750m

Nahversorgung
Supermarkt <250m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige
Bank <250m
Geldautomat <500m
Post <500m
Polizei <750m

Verkehr
Bus <250m
Autobahnanschluss <2.000m
Bahnhof <750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap