

**230 m² Wohnfläche | 922 m² Grundstück | PV-Anlage | 3
Balkone | Garage – Ihr neues Zuhause in Mürzzuschlag**



2 AUSSEN

Objektnummer: 3812/339

Eine Immobilie von RE/MAX Smart

Zahlen, Daten, Fakten

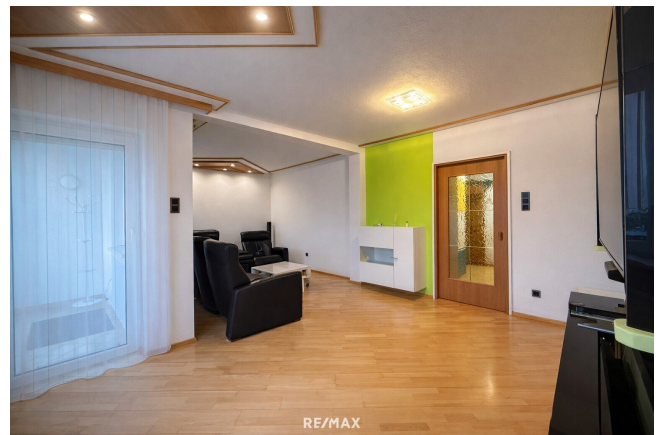
Art:	Haus - Mehrfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8680 Mürzzuschlag
Baujahr:	1963
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	230,00 m ²
Zimmer:	10
Bäder:	2
WC:	4
Balkone:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	4
Garten:	280,00 m ²
Keller:	50,00 m ²
Heizwärmebedarf:	D 140,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,41
Kaufpreis:	298.000,00 €
Betriebskosten:	104,00 €
Heizkosten:	90,00 €
Sonstige Kosten:	110,00 €
Provisionsangabe:	

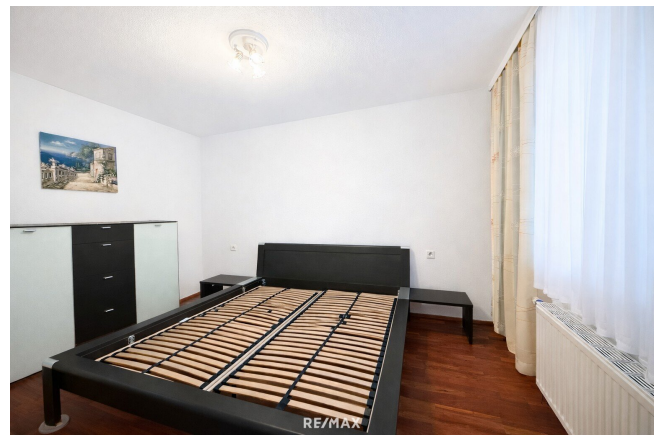
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

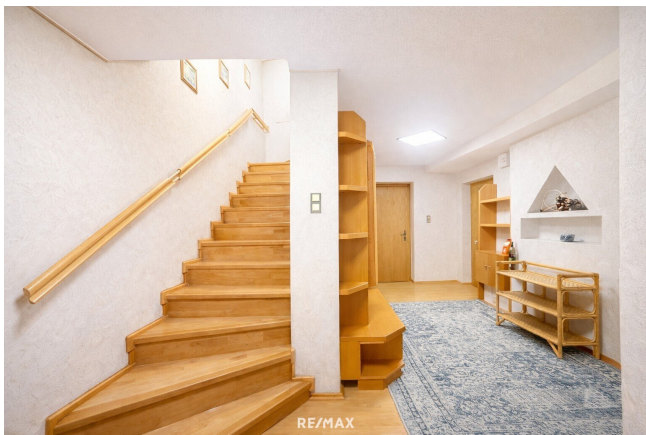
Ihr Ansprechpartner









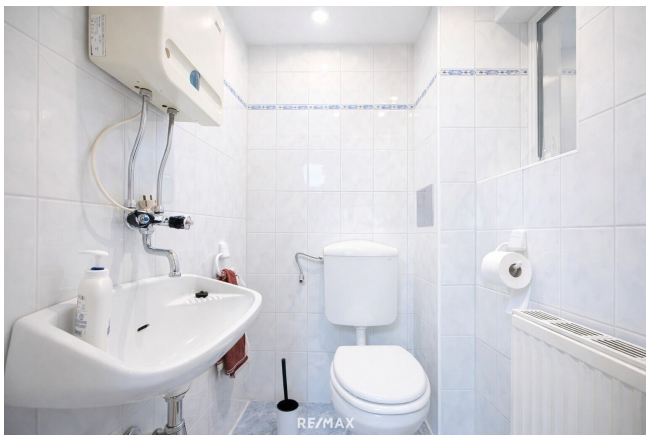




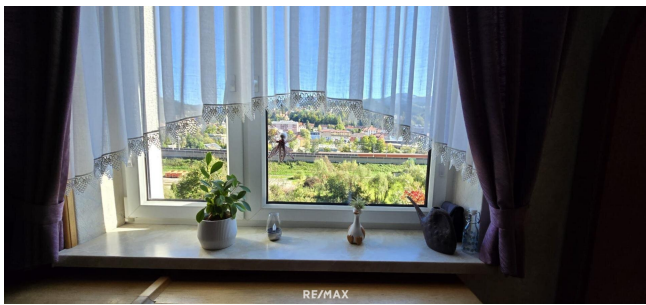


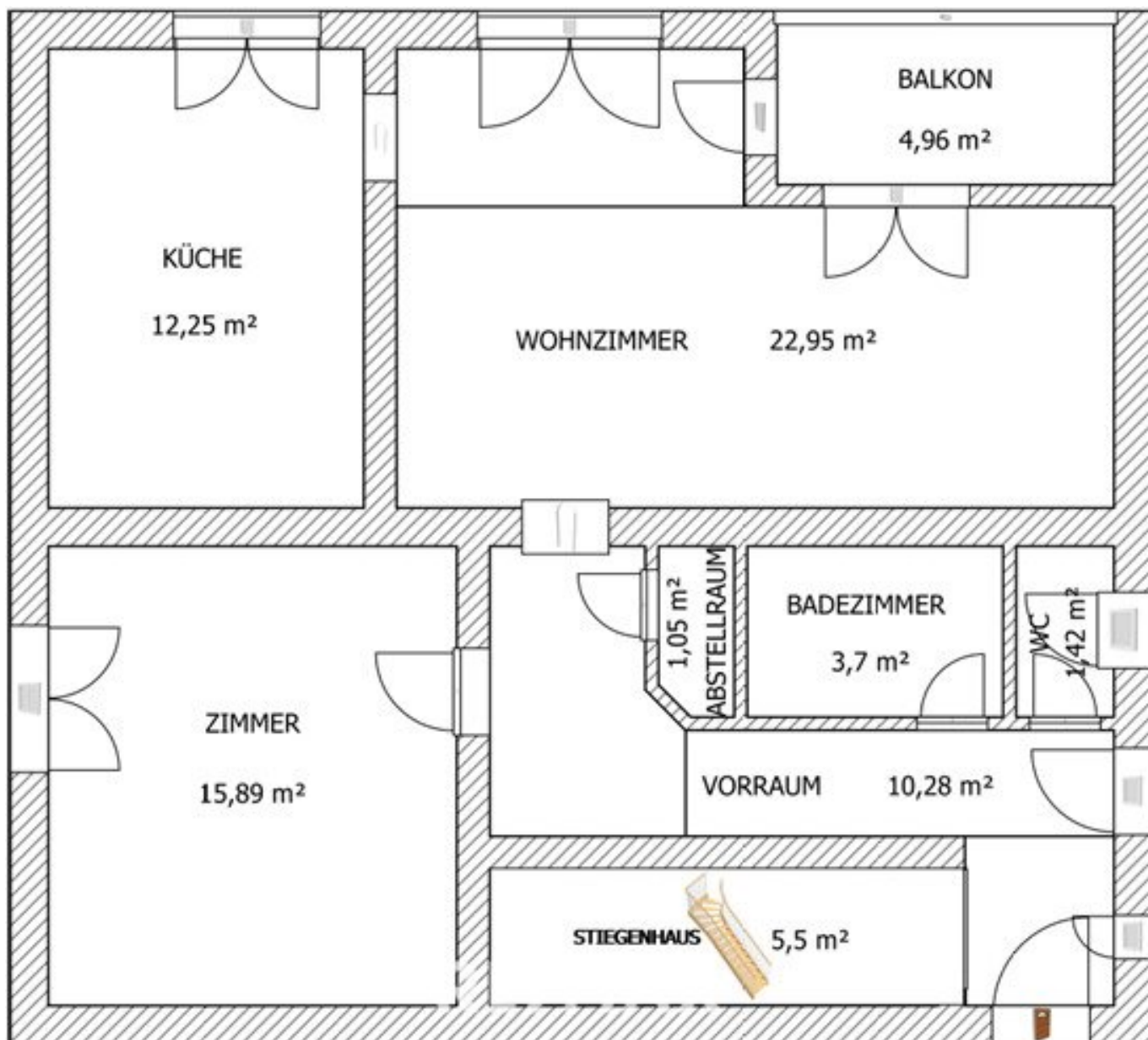


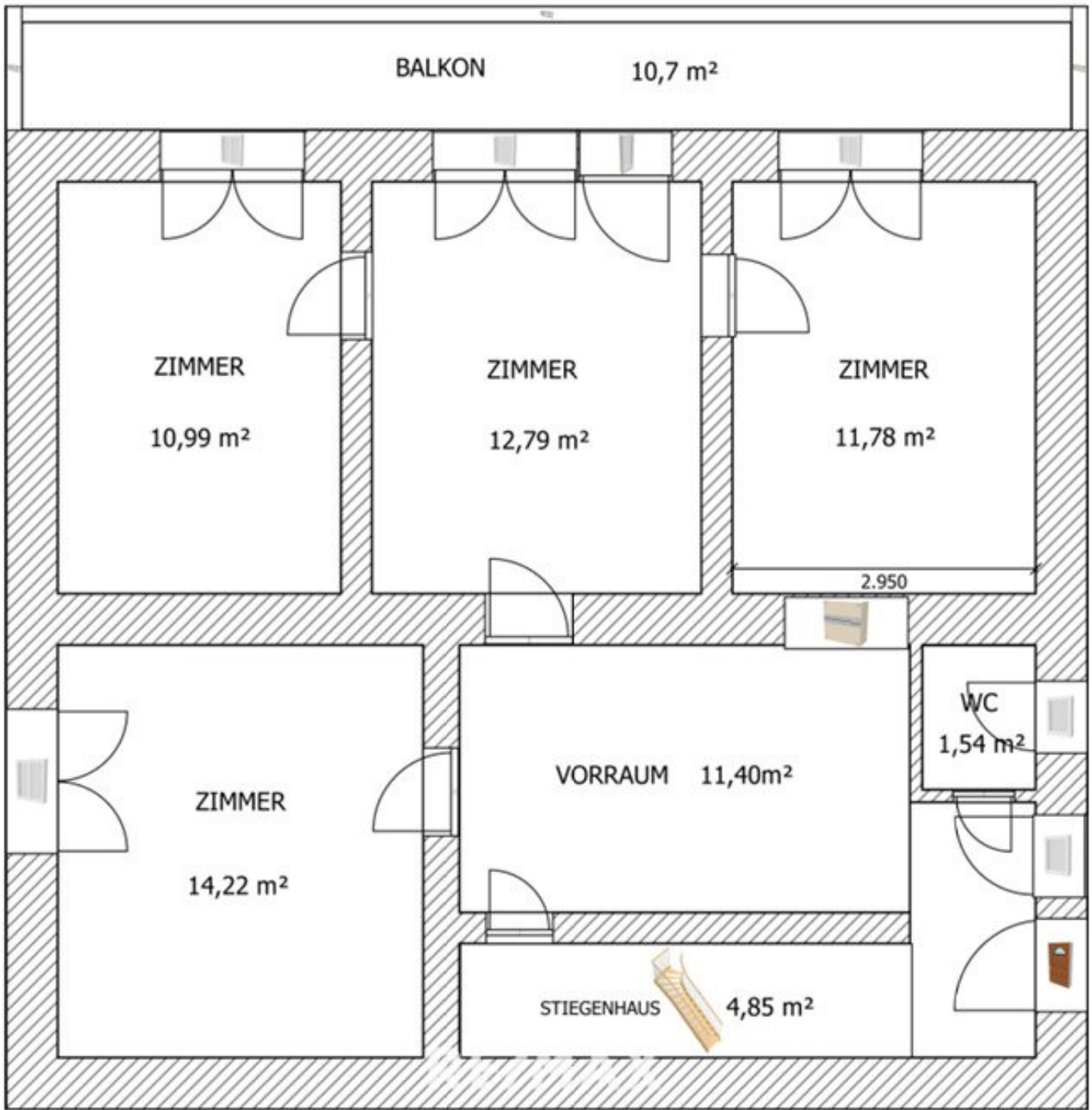












Objektbeschreibung

Lichtdurchflutet, großzügig, energieeffizient – ein Zuhause zum Wohlfühlen

Kurzbeschreibung

Auf der sonnigen Wohnseite von Müzzuschlag erwartet Sie dieses großzügige Zweifamilienhaus mit rund 230 m² Wohnfläche auf drei Ebenen.

Die Immobilie verbindet Raum, Privatsphäre und moderne Energieeffizienz – ideal für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder eine Kombination aus Eigennutzung und Vermietung.

Besonders attraktiv:

? Luftwärmepumpe & Photovoltaikanlage

? Drei Balkone mit Weitblick

? 922 m² Grundstück mit Garten auf zwei Ebenen

? Große Garage + 4 Stellplätze

? Eigenständige Wohneinheiten mit separaten Eingängen

Ein Zuhause mit Substanz, Flexibilität und langfristiger Perspektive.

Die oberste Etage (ca. 80 m²) ist eine eigenständige Wohneinheit.

Für diese Wohnung besteht ein **lebenslanges Wohnrecht**, welches bereits im Kaufpreis berücksichtigt wurde.

Die Einheit wird nicht ganzjährig bewohnt.

Für Käufer bedeutet dies:

? Transparente Preisgestaltung

? Keine unerwarteten Verpflichtungen

? Langfristige Planbarkeit

? Substanzwert sofort gesichert

Die Hauptwohneinheiten im Erd- und 1. Obergeschoss sind uneingeschränkt nutzbar.

Die Wohnbereiche verfügen über getrennte Eingänge und ermöglichen dadurch ein hohes Maß an Privatsphäre.

Eckdaten der Immobilie

- Objektart: Zweifamilienhaus
- Baujahr: 1963
- Bauweise: Ziegelmassivbauweise
- Wohnfläche gesamt: ca. 230 m²
- Nutzfläche: ca. 233 m²
- Gartenfläche: ca. 340 m²
- Garagenfläche: ca. 55,25 m²
- Stellplatzfläche: ca. 37,72 m²
- Anzahl Etagen: 3
- Dämmung: gute Wärmedämmung
- Dach: Bramac-Ziegeldach

Heizung:

- Erdgeschoss & 1. Obergeschoss: Luftwärmepumpe in Kombination mit Photovoltaikanlage
- 2. Obergeschoss: Gasheizung

Energie & Nachhaltigkeit:

- Photovoltaikanlage zur Eigenstromnutzung

- Effiziente Heizlösung in den Hauptwohneinheiten
-

Raumaufteilung und Ausstattung

Erdgeschoss:

- Vier Zimmer
- Vorraum
- Abstellkammer
- Separates WC
- Balkon ca. 12 m²

1. Obergeschoss:

- Zwei Zimmer
- Vorraum
- Küche
- Badezimmer
- Separates WC
- Zwei Abstellkammern
- Balkon ca. 6 m²

2. Obergeschoss:

- Drei Zimmer
- Vorraum
- Küche
- Badezimmer

- Separates WC
 - Balkon ca. 12 m²
-

Garten und Außenbereich

- Gartenflächen auf zwei Ebenen
 - Großer Gartenschuppen
 - Geräumige Garage
 - Hobbyraum
 - Sichtschutz durch Bepflanzung
 - Vier KFZ-Abstellplätze
-

Zustand

Das Gebäude befindet sich in einem sehr guten, dem Baujahr entsprechenden Gesamtzustand. Es besteht kein unmittelbarer Sanierungsbedarf in Bezug auf Innenausstattung, Energieeffizienz sowie die vorhandene Haustechnik. Die Immobilie wurde laufend gepflegt und präsentiert sich technisch solide und funktional.

Der bestehende Baukörper bietet zudem eine hervorragende Grundlage für individuelle Umgestaltungen, Modernisierungen oder persönliche Gestaltungsideen – ideal für Käufer, die sofort einziehen oder eigene Wohnvorstellungen verwirklichen möchten.

Lage

Das Zweifamilienhaus liegt in einer ruhigen Wohnlage mit angenehmer Nachbarschaft in Müzzzuschlag. Die Umgebung ist geprägt von Wohnhäusern und viel Grün, ideal für ein familienfreundliches Wohnumfeld.

Infrastruktur:

- Geschäfte des täglichen Bedarfs

- Kindergarten, Volksschule, Gymnasium, Mittelschule
- Weiterführende Schulen
- Ärztliche Versorgung

Verkehrsanbindung:

- Bahnhof Mürzzuschlag ca. 5 Minuten entfernt
- Gute Anbindung nach Graz und Wien

Freizeitmöglichkeiten:

- Wandern, Radfahren, Wintersport
- Erholung in der Natur

Highlights / Potenziale

- Solide Ziegelmassivbauweise mit großzügiger Wohnfläche
- Ruhige, sonnige Lage am Waldrand
- Individuelle Gestaltungsmöglichkeiten, z. B. Einbau eines zusätzlichen Badezimmers im Erdgeschoss
- Garage und Außenbereiche ideal für Lagerung, Werkstatt oder Hobbys
- Nachhaltige Haustechnik: Luftwärmepumpe und Photovoltaikanlage bereits vorhanden

Hinweis

Der Makler ist als Doppelmakler tätig.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme und stehen gerne für einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap