Wohnen mit Raum für mehr – 150 m² Wohnfläche plus 240 m² Nebengebäude



Objektnummer: 3812/339

Eine Immobilie von RE/MAX Smart

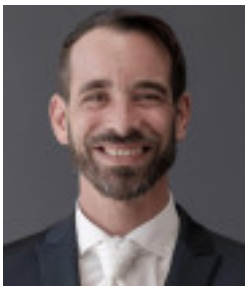
Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Zweifamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8680 Mürzzuschlag
Baujahr:	1963
Zustand:	Modernisiert
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	150,00 m²
Zimmer:	6
Bäder:	1
WC:	3
Balkone:	1
Stellplätze:	4
Garten:	280,00 m²
Keller:	60,00 m²
Heizwärmebedarf:	D 140,40 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,41
Kaufpreis:	240.000,00 €
Betriebskosten:	104,00 €
Heizkosten:	90,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Bernhard Valant


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX








RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


ROUTE
US
66
RE/MAX

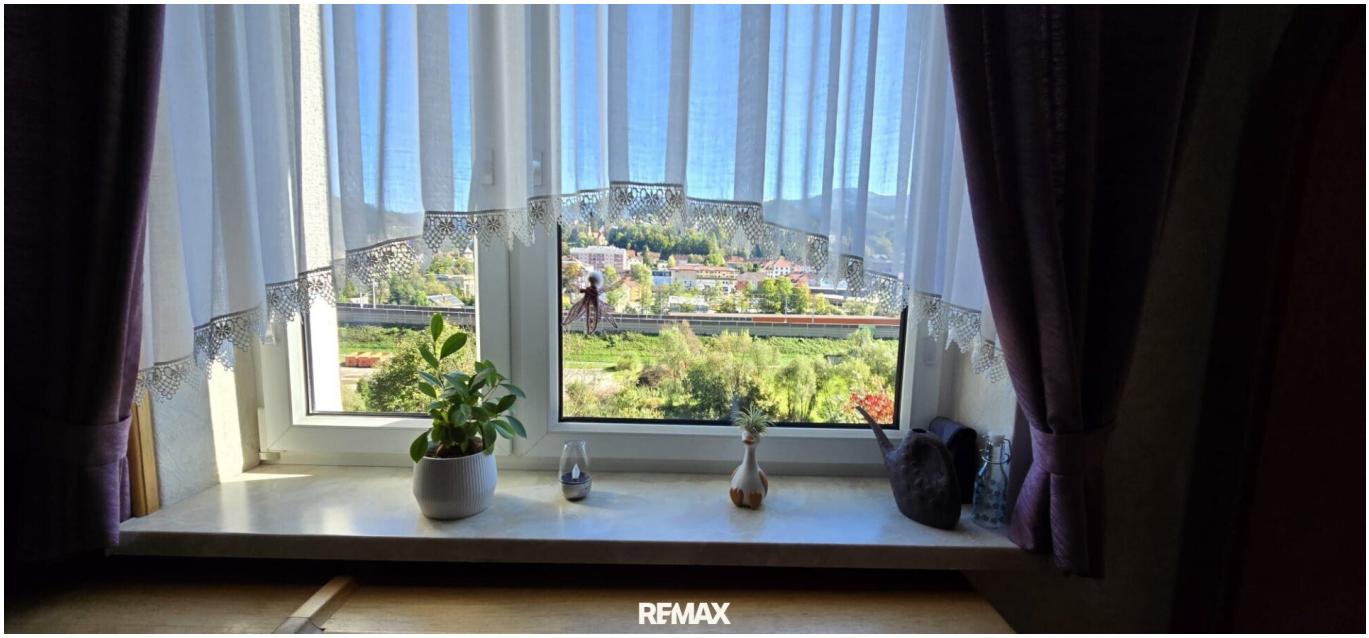

RE/MAX


RE/MAX







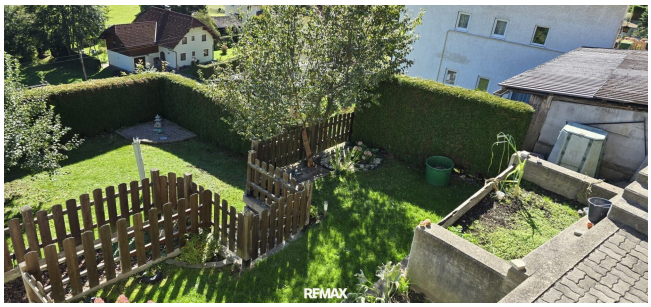

RE/MAX


RE/MAX

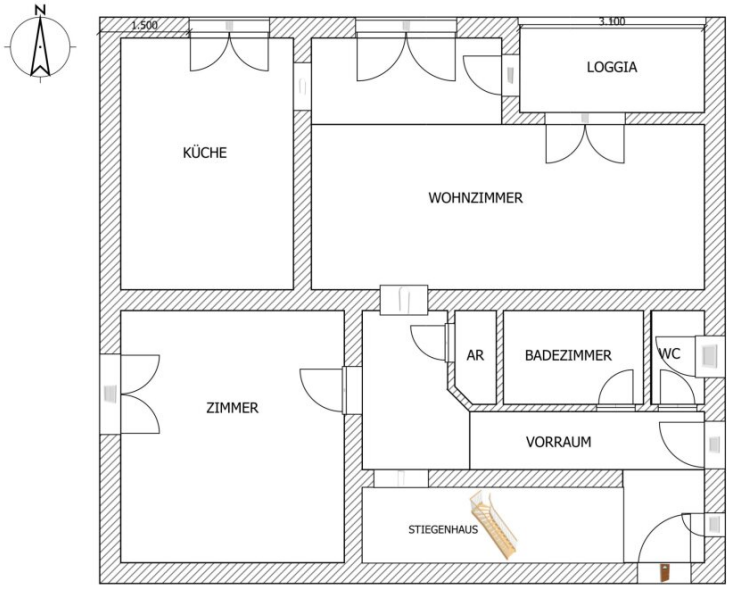

RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX

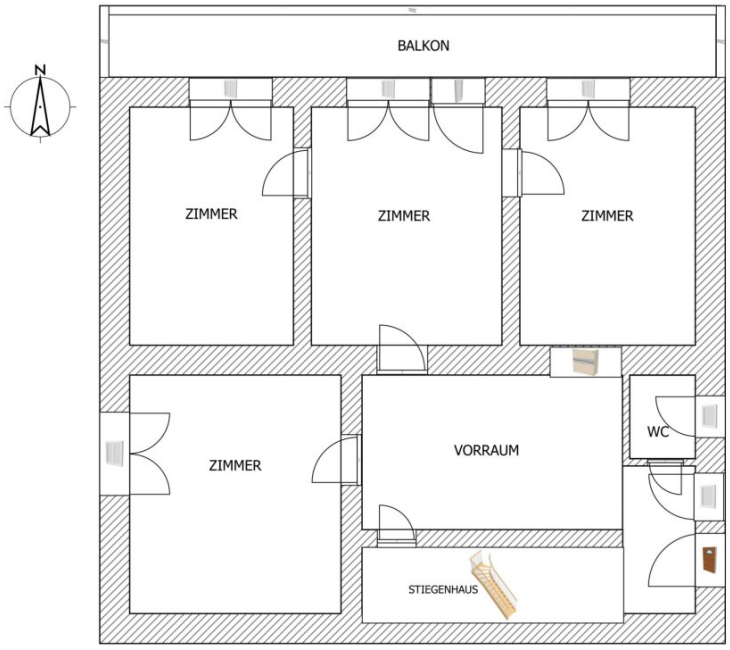

RE/MAX

1.OBERGESCHOß
Wohnfläche = 75 m²
Balkonfläche = 7 m²



RE/MAX

ERDGESCHOß
Wohnfläche = 75 m²
Balkonfläche = 12 m²



RE/MAX

Objektbeschreibung

LICHTDURCHFLUTET, GROSSZÜGIG UND VIELSEITIG

Großzügige Liegenschaft mit 922 m² Grundstück, 150 m² Wohnfläche und umfangreichen Nebenflächen in Mürzzuschlag

Eine Liegenschaft mit Substanz, Platz und langfristigem Entwicklungspotenzial

In sonniger und ruhiger Wohnlage von **Mürzzuschlag** befindet sich diese vielseitig nutzbare Liegenschaft mit einer **Grundstücksfläche von ca. 922 m²**.

Der Verkaufsgegenstand umfasst das **gesamte Grundstück** sowie die auf der Liegenschaft befindlichen **Geschoss- und Nebenflächen des Wohnhauses und des Nebengebäudes**. Die aktuell zum Verkauf stehenden Wohnflächen im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss verfügen über rund **150 m² Wohnfläche** und insgesamt sechs Zimmer.

Die Immobilie verbindet großzügige Wohnmöglichkeiten mit umfangreichen Nutz- und Nebenflächen. Ein separates Nebengebäude mit **Garage, Werkstatt, Aufenthaltsraum und zusätzlichen Abstellmöglichkeiten** erweitert das Angebot und macht die Liegenschaft besonders interessant für Familien, Mehrgenerationennutzung, Hobby, Handwerk oder die Verbindung von Wohnen und Arbeiten.

Ein weiterer wesentlicher Bestandteil des Kaufangebotes ist die **langfristige Perspektive hinsichtlich des Dachgeschosses**:

Die derzeit von der Eigentümerin bewohnte Dachgeschosswohnung wird **nicht unmittelbar mitübertragen** und bleibt vorerst in deren Nutzung. Gleichzeitig wird dem Käufer das **Vorkaufsrecht an dieser Wohnfläche** eingeräumt bzw. mitverkauft. Damit besteht für den Erwerber die Möglichkeit, bereits heute die gesamte Liegenschaft zu erwerben und gleichzeitig die spätere Übernahme der Dachgeschosswohnung in seine langfristige Planung einzubeziehen.

Damit bietet sich die Möglichkeit, die **Gesamtanschaffung der Liegenschaft von Beginn an strategisch zu planen**, ohne dass die derzeitige Bewohnerin ihre Wohnung unmittelbar aufgeben muss.

DIE WICHTIGSTEN ECKDATEN

- **Objektart:** Großzügige Liegenschaft mit Wohnhaus und Nebengebäude

- **Standort:** Mürzzuschlag
- **Grundstücksfläche:** ca. **922 m²**
- **Verkaufte Wohnfläche:** ca. **150 m²**
- **Wohnfläche:** Erdgeschoss und 1. Obergeschoss
- **Zimmer:** insgesamt 6
- **Baujahr:** 1963
- **Bauweise:** Ziegelmassivbauweise
- **Wärmedämmung:** vorhanden
- **Heizung der verkauften Wohnflächen:** eigene Luftwärmepumpe
- **Photovoltaikanlage:** vorhanden
- **Gas:** verkaufte Wohnflächen vollständig vom Gas abgekoppelt
- **Nebengebäude:** ca. 240 m²
- **Garage:** für 1 PKW
- **Werkstatt:** vorhanden

- **Aufenthalts-/Gemeinschaftsraum:** ca. 16 m²
- **Garten:** großzügige Gartenflächen auf mehreren Ebenen
- **PKW-Abstellmöglichkeiten:** ca. 4–5 Stellplätze nutzbar
- **Dachgeschosswohnung:** bleibt vorerst bei der Eigentümerin
- **Vorkaufsrecht:** für die Dachgeschoss-Wohnfläche zugunsten des Käufers
- **Kaufpreis:** € 240.000,–

DER VERKAUFSGEGENSTAND

Der wesentliche Vorteil dieses Angebotes liegt darin, dass der Käufer **nicht lediglich eine einzelne Wohnung**, sondern die **gesamte Liegenschaft mit rund 922 m² Grundstücksfläche** erwirbt.

Zum Verkaufsgegenstand gehören:

Wohnhaus

- Erdgeschoss mit ca. 4 Zimmern
-

2. Obergeschoss mit ca. 2 Zimmern

- insgesamt ca. **150 m² Wohnfläche**

- separate Eingänge
- Balkone bzw. Loggia mit Ausrichtung zur Stadt
- Neben- und Abstellräume

Nebengebäude

- ca. 240 **m² Fläche**
- Garage
- Werkstatt
- Aufenthalts-/Gemeinschaftsraum
- zusätzliche Lager- und Abstellflächen
- elektrisch betriebenes Garagentor
- elektrisch betriebenes Einfahrtstor

Grundstück

- ca. **922 m² Gesamtgrundstück**
- großzügige Außen- und Gartenflächen
- terrassierte Bereiche aufgrund der Hanglage

- mehrere PKW-Abstellmöglichkeiten

- vielseitige Nutzungsmöglichkeiten

Damit erhält der Käufer eine Liegenschaft mit einer außergewöhnlich umfangreichen Kombination aus **Wohnfläche, Grundstück, Garage, Werkstatt, Nebenflächen und Außenbereichen**.

BESONDERE PERSPEKTIVE: DACHGESCHOSSWOHNUNG

Ein wesentlicher Punkt der Kaufstruktur ist die derzeitige Nutzung des Dachgeschosses.

Die **Dachgeschosswohnung wird nicht unmittelbar mitverkauft bzw. übertragen**. Die Eigentümerin bleibt weiterhin in dieser Wohnung wohnhaft.

Für den Käufer besonders interessant ist jedoch, dass **das Vorkaufsrecht an dieser Wohnfläche Bestandteil des Kaufangebotes ist**.

Dadurch ergibt sich eine langfristig interessante Perspektive:

Der Käufer kann bereits heute die **gesamte Liegenschaft und das 922 m² große Grundstück** erwerben und gleichzeitig die Möglichkeit einer späteren Übernahme der Dachgeschosswohnung berücksichtigen.

Dies schafft eine klare langfristige Planungsperspektive für die Immobilie und ermöglicht es dem Käufer, bereits bei der Gesamtinvestition die **potenzielle zukünftige Erweiterung der eigenen Wohn- bzw. Nutzfläche** einzukalkulieren.

Die konkreten rechtlichen Bestimmungen und die Ausgestaltung des Vorkaufsrechts sind den grundbücherlichen bzw. vertraglichen Unterlagen zu entnehmen und vor Abschluss des Kaufvertrages entsprechend zu prüfen.

WOHNEN AUF ZWEI EBENEN

Die derzeit zum Verkauf stehende Wohnfläche umfasst rund **150 m²** und verteilt sich auf Erdgeschoss und 1. Obergeschoss.

Beide Ebenen verfügen über **separate Eingänge** und können dadurch flexibel genutzt werden.

Die Aufteilung eignet sich beispielsweise für:

- Familien mit großzügigem Platzbedarf
- Mehrgenerationenwohnen
- Wohnen und Arbeiten unter einem Dach
- Kombination aus Hauptwohnsitz und separatem Bereich
- Gäste- oder Arbeitsbereiche
- individuelle Raumkonzepte

Die sechs Zimmer bieten ausreichend Raum für Schlaf-, Wohn-, Arbeits- und Hobbybereiche.

RAUMAUFTEILUNG

Erdgeschoss

Das Erdgeschoss bietet großzügige Wohn- und Aufenthaltsbereiche und umfasst:

- 4 Zimmer
- Vorraum
- Abstellraum
- separates WC

- Zugang zum Außenbereich
- großzügiger Balkon

Der Balkon ist in Richtung Stadt ausgerichtet und bietet einen schönen Blick über **Mürzzuschlag**.

Die vorhandenen Räume lassen sich flexibel als Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Büro, Gästezimmer oder Hobbyraum nutzen.

1. Obergeschoss

Das 1. Obergeschoss ergänzt die Wohnfläche um:

- 2 Zimmer
- Vorraum
- Küche
- Badezimmer
- separates WC
- 2 Abstellräume
- Balkon bzw. Loggia

Auch diese Ebene verfügt über einen Außenbereich mit Ausrichtung zur Stadt und bietet einen schönen Ausblick.

NEBENGEBÄUDE – GARAGE, WERKSTATT UND

AUFENTHALTSRAUM

Ein besonderes Highlight der Liegenschaft ist das separate **Nebengebäude mit rund 240 m² Fläche**.

Es bietet eine Vielzahl an Nutzungsmöglichkeiten und ist weit mehr als eine klassische Garage.

Das Nebengebäude umfasst:

- **Garage für einen PKW**
- **eigene Werkstatt**
- zusätzliche Lager- und Abstellflächen
- **Aufenthalts- und Gemeinschaftsraum**
- elektrisch betriebenes Garagentor
- elektrisch betriebenes Einfahrtstor
- eine weitere Werkstatt im Untergeschoss des Nebengebäudes
- 2 Stüberl mit jeweils ca. 30m² Aufenthaltsfläche
- 1 Holzlagerraum
- 1 weiterer Lagerraum
- 1 Wintergarten

Die Werkstatt eignet sich hervorragend für Hobbyhandwerker, Bastler, Motorrad- oder Fahrzeugliebhaber sowie für alle, die einen großzügigen Arbeits- und Hobbybereich benötigen.

Der zusätzliche Aufenthaltsraum kann beheizt werden und bietet sich beispielsweise als:

- Hobbyraum
- Aufenthaltsraum
- Pausenraum
- Rückzugsbereich
- Treffpunkt für Familie und Freunde
- Raum für kleinere Feiern

an.

GRUNDSTÜCK & AUSSENBEREICH

Mit rund **922 m² Grundstücksfläche** verfügt die Liegenschaft über eine großzügige Grundstücksbasis.

Aufgrund der Hanglage ist ein Teil des Gartens terrassiert und dadurch in mehrere gut nutzbare Ebenen gegliedert.

Die Außenflächen bieten vielfältige Möglichkeiten für:

- Sitz- und Aufenthaltsbereiche
- Bepflanzung
- Hochbeete

- Grillplatz
- Freizeitbereich
- Spielbereich
- individuelle Gartengestaltung

Die vorhandene Gestaltung schafft unterschiedliche Bereiche und bietet gleichzeitig ausreichend Privatsphäre.

PARKMÖGLICHKEITEN

Neben der Garage stehen weitere Stellmöglichkeiten auf dem Grundstück zur Verfügung.

Insgesamt können **ca. 4–5 PKW-Abstellplätze** genutzt werden.

Damit bietet die Liegenschaft auch für größere Familien, mehrere Fahrzeuge, Besucher oder eine Nutzung der Werkstatt ausreichend Parkmöglichkeiten.

ENERGIE & HAUSTECHNIK

Die aktuell verkauften Wohnflächen im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss verfügen über eine **eigene Luftwärmepumpe**.

Die vorhandene **Photovoltaikanlage** unterstützt die Eigenstromproduktion und kann insbesondere für den Betrieb der Wärmepumpe genutzt werden.

Die verkauften Wohnflächen sind **vollständig vom Gas abgekoppelt**.

Technische Ausstattung im Überblick:

- eigene Luftwärmepumpe
- Photovoltaikanlage

- vom Gas unabhängige Versorgung der verkauften Wohnflächen
- vorhandene Wärmedämmung
- Stromspeicher derzeit nicht vorhanden
- Nachrüstung eines Stromspeichers grundsätzlich möglich

Damit verfügt die Immobilie bereits über eine zeitgemäße Grundlage für eine energieeffiziente Nutzung.

WASSERVERSORGUNG

Auch im Bereich der Wasserversorgung wurden bereits Maßnahmen umgesetzt.

Die **örtlichen Wasserleitungen und Wasseruhren wurden auf beiden verkauften Wohnebenen vor kurzer Zeit neu eingezogen**.

Dies stellt eine wesentliche Erneuerung der technischen Infrastruktur dar und trägt zur langfristigen Nutzbarkeit der Wohnbereiche bei.

ZUSTAND DER IMMOBILIE

Das Wohnhaus wurde **1963 in Ziegelmassivbauweise errichtet** und über die Jahre laufend gepflegt, instand gehalten und modernisiert.

Das Gebäude verfügt über eine vorhandene Wärmedämmung. Die Haustechnik der verkauften Wohnflächen wurde auf eine eigene Luftwärmepumpe umgestellt und die Photovoltaikanlage ergänzt.

Auch die Wasserleitungen und Wasseruhren der verkauften Wohnebenen wurden erneuert.

Die Immobilie präsentiert sich insgesamt in einem **gepflegten und funktionalen Zustand** und bietet eine solide Grundlage für die weitere Nutzung.

Gleichzeitig besteht aufgrund der großzügigen Flächen ausreichend Potenzial für individuelle Modernisierungen und persönliche Gestaltungsideen.

AUSSTATTUNG & MÖBLIERUNG

Die verkauften Wohnbereiche werden **teilweise möbliert** angeboten.

Die vorhandene Küche ist funktionsfähig und kann übernommen werden.

Auch Teile des Wohn- und Schlafbereiches sind möbliert.

Die mitverkaufte Ausstattung ermöglicht eine unkomplizierte Übernahme und kann nach eigenen Vorstellungen ergänzt oder verändert werden.

LAGE – MÜRZZUSCHLAG

Die Liegenschaft befindet sich in einer **ruhigen und sonnigen Wohnlage von Mürzzuschlag**.

Die Umgebung ist durch Wohnhäuser und Grünflächen geprägt und bietet ein angenehmes Wohnumfeld.

Gleichzeitig sind Einrichtungen des täglichen Lebens sowie öffentliche Verkehrsmittel gut erreichbar.

Infrastruktur

- Supermarkt: ca. 380 m
- Arzt: ca. 425 m
- Schule: ca. 556 m
- Krankenhaus: ca. 661 m
- Apotheke: ca. 793 m
- Bäckerei: ca. 732 m
- Kindergarten: ca. 1.106 m

- Bahnhof Mürzzuschlag: ca. 1.027 m
- Bushaltestelle: ca. 418 m
- Autobahnanschluss: ca. 1.751 m

Der Bahnhof Mürzzuschlag bietet eine gute Verkehrsanbindung, unter anderem in Richtung **Graz und Wien**.

FREIZEIT & NATUR

Mürzzuschlag und die umliegende Region bieten zahlreiche Möglichkeiten für Freizeit, Sport und Erholung.

Dazu zählen insbesondere:

- Wandern
- Radfahren
- Wintersport
- Spaziergänge
- Ausflüge
- Erholung in der Natur

Die Kombination aus sonniger Wohnlage, großzügigem Grundstück und der Nähe zu Natur- und Freizeitangeboten macht die Liegenschaft auch für Naturliebhaber und aktive Familien interessant.

DIE HIGHLIGHTS AUF EINEN BLICK

922 m² Grundstück

Die gesamte Grundstücksfläche wird mitverkauft und bietet viel Raum für Wohnen, Freizeit und individuelle Gestaltung.

Ca. 150 m² Wohnfläche

Großzügige Wohnfläche auf Erdgeschoss und 1. Obergeschoss.

6 Zimmer

Viel Platz für Familie, Arbeiten, Gäste und individuelle Nutzung.

Gesamte Liegenschaft

Nicht nur die Wohnfläche, sondern das gesamte Grundstück samt den dazugehörigen Gebäude- und Nebenflächen ist Bestandteil des Verkaufs.

Nebengebäude mit ca. 240 m²

Garage, Werkstatt, Aufenthaltsraum sowie zusätzliche Lager- und Abstellmöglichkeiten.

Garage & mehrere Stellplätze

Ca. 4–5 PKW-Abstellmöglichkeiten nutzbar.

Werkstatt

Ideal für Hobby, Handwerk, Fahrzeuge oder zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten.

Photovoltaikanlage & Luftwärmepumpe

Energieeffiziente technische Ausstattung der verkauften Wohnflächen.

Vom Gas abgekoppelt

Die verkauften Wohnbereiche werden ausschließlich über die eigene Luftwärmepumpe versorgt.

Zwei Balkone / Loggien

Mit Ausrichtung zur Stadt und schönem Blick über Mürzzuschlag.

Großzügige Außenflächen

Das rund 922 m² große Grundstück bietet vielfältige Möglichkeiten.

Dachgeschoss mit langfristiger Perspektive

Die derzeit von der Eigentümerin bewohnte Dachgeschosswohnung bleibt vorerst in deren Nutzung. Das **Vorkaufsrecht an dieser Wohnfläche** ist Bestandteil des Angebotes.

Langfristige Planbarkeit

Der Käufer kann bereits heute die gesamte Liegenschaft erwerben und gleichzeitig die mögliche spätere Übernahme der Dachgeschosswohnung in seine Investitions- und Nutzungsplanung einbeziehen.

EIN INVESTMENT MIT LANGFRISTIGER PERSPEKTIVE

Diese Liegenschaft bietet eine Kombination, die am Immobilienmarkt nur selten in dieser Form zu finden ist:

922 m² Grundstück + ca. 150 m² sofort nutzbare Wohnfläche + umfangreiche Nebenflächen + Garage + Werkstatt + zusätzliche Stellplätze + Photovoltaik + Luftwärmepumpe + langfristige Perspektive auf die Dachgeschosswohnung.

Der besondere Reiz liegt dabei in der Möglichkeit, **bereits heute die gesamte Liegenschaft zu erwerben**, während die derzeitige Eigentümerin ihre Dachgeschosswohnung weiterhin bewohnt.

Durch das mitverkaufte **Vorkaufsrecht an der Dachgeschosswohnung** besteht gleichzeitig eine klare Perspektive für eine spätere Erweiterung der eigenen Nutzung.

Damit eignet sich die Immobilie sowohl für Eigennutzer mit großem Platzbedarf als auch für Käufer, die eine **langfristige Immobilienstrategie** verfolgen und bereits heute die zukünftige Entwicklung der gesamten Liegenschaft berücksichtigen möchten.

BESICHTIGUNG & RECHTLICHE HINWEISE

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

Der Vermittler ist als **Doppelmakler** tätig.

Die Angaben in diesem Exposé wurden nach bestem Wissen und Gewissen zusammengestellt. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität sämtlicher Angaben wird keine Gewähr übernommen.

Die im Exposé verwendeten Bilder können teilweise digital bearbeitet bzw. optimiert worden sein. Visualisierungen dienen ausschließlich der unverbindlichen Veranschaulichung. Maßgeblich sind die tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort und die vertraglichen bzw. grundbücherlichen Unterlagen.

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