

**Ein perfekter Sonnenplatz für die Familie – ruhig  
gelegenes Eckreihenhaus in Neuberg zu Verkaufen**



**Objektnummer: 4760/696**

**Eine Immobilie von Per.Fact Immo E.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Reiheneckhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8692 Neuberg an der Mürz
<b>Baujahr:</b>	1985
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	147,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	203,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5,50
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 105,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 3,07
<b>Kaufpreis:</b>	215.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	35,00 €
<b>Heizkosten:</b>	190,00 €
<b>USt.:</b>	50,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Barbara Reithofer**

Per.Fact Immo E.U.  
Kaunitzgasse 9/5-6







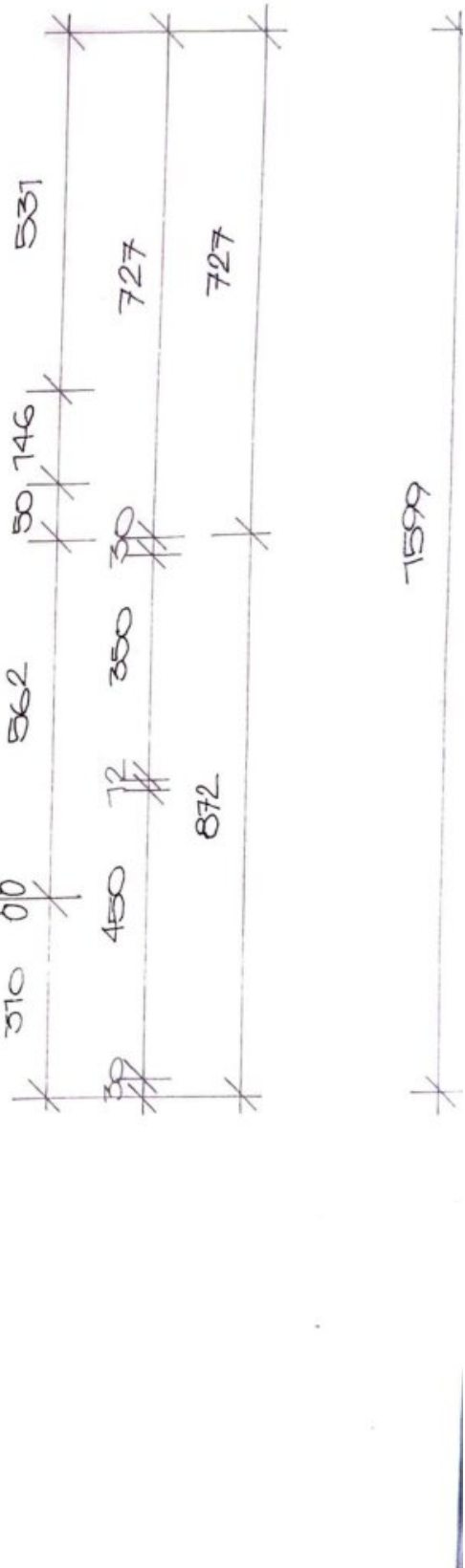
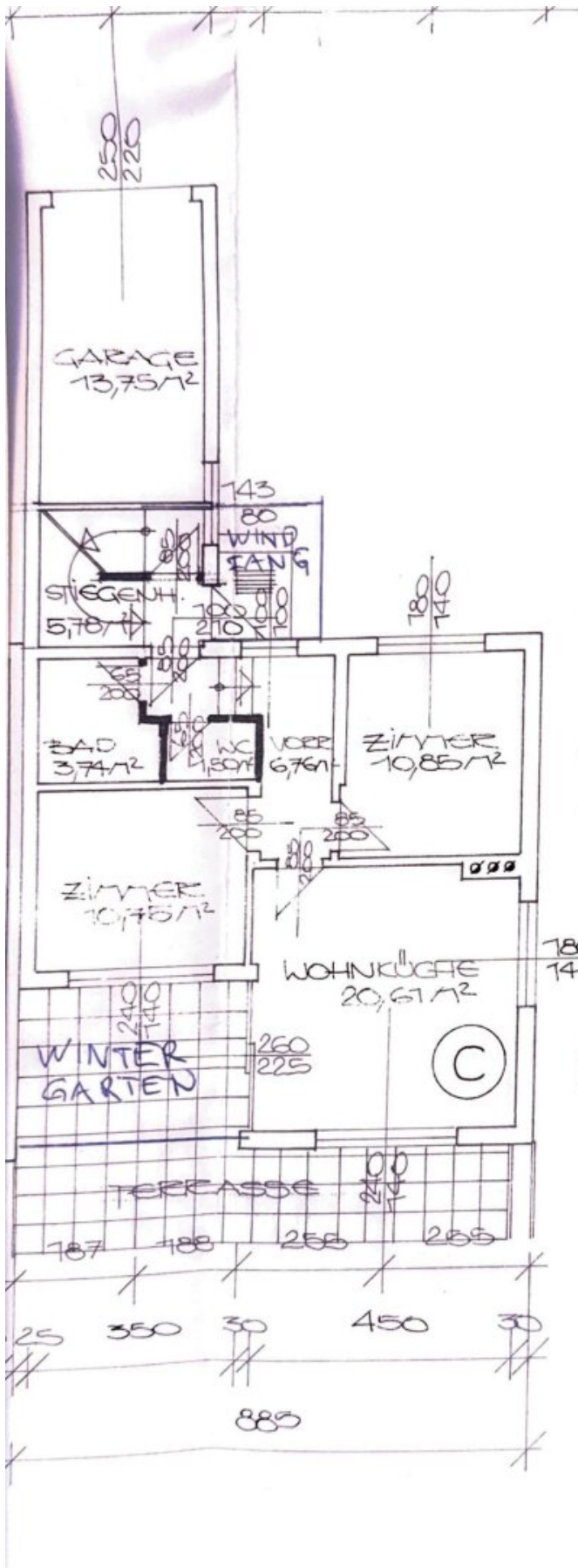


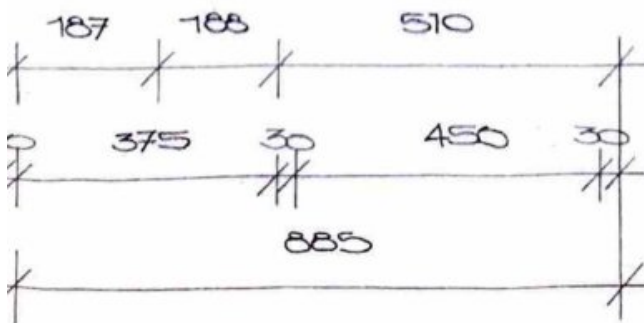
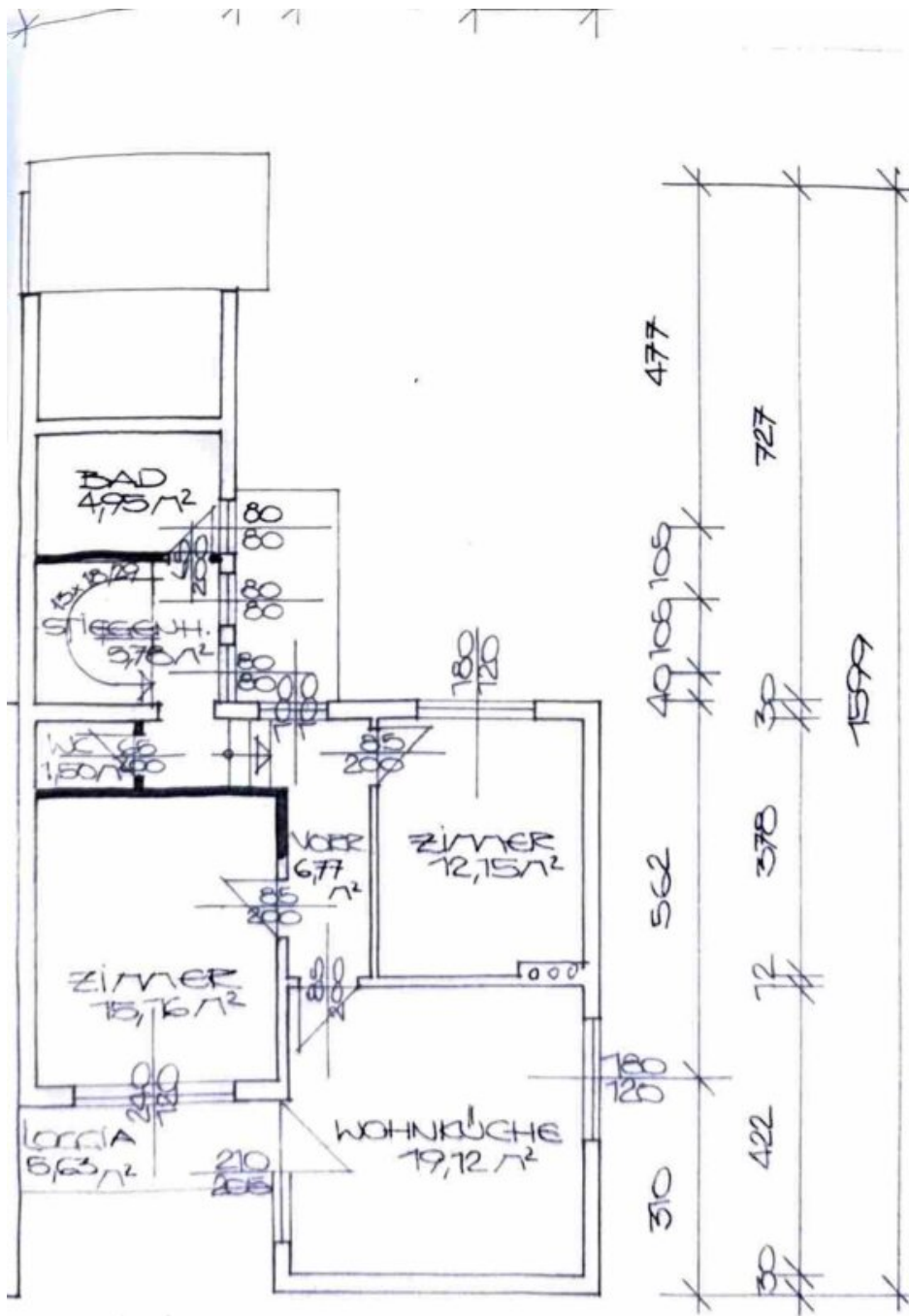


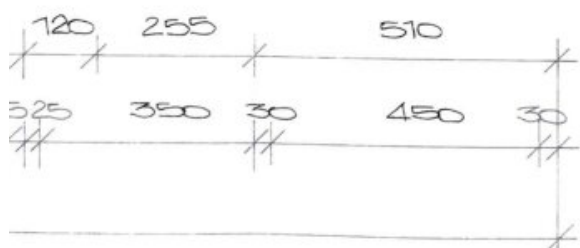
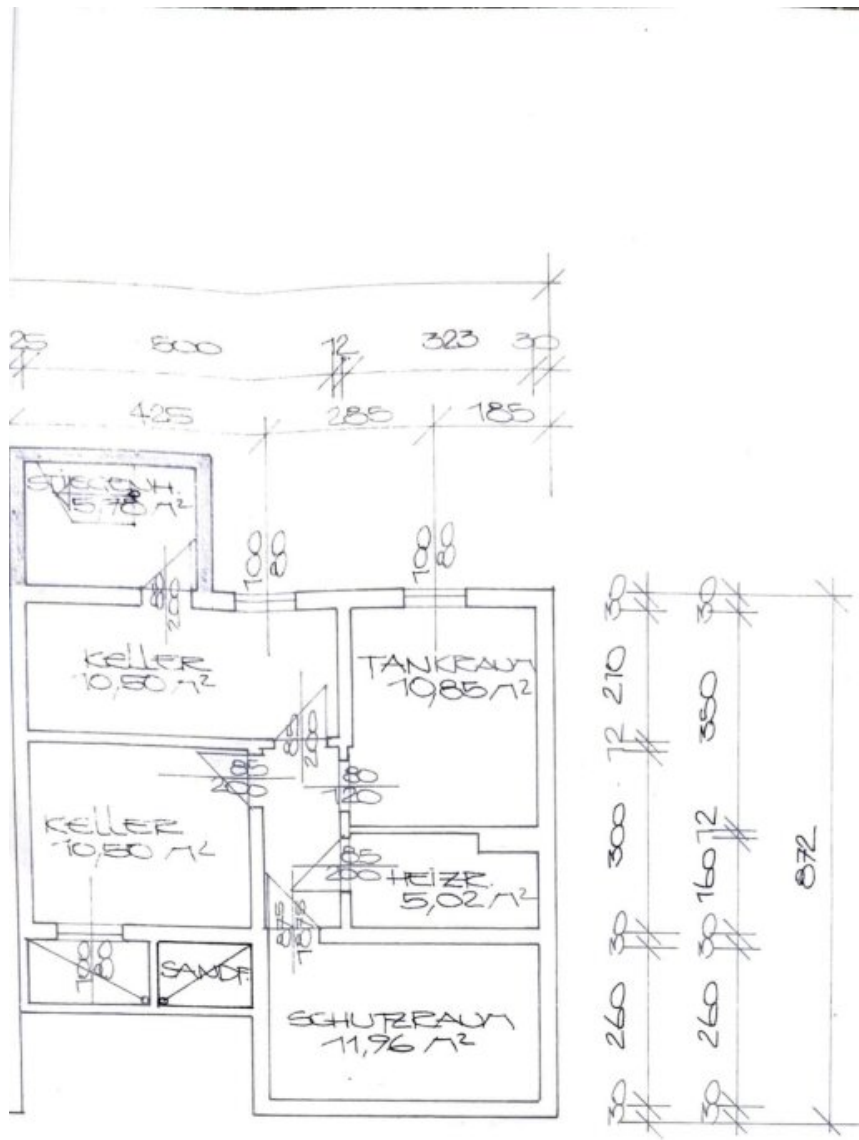






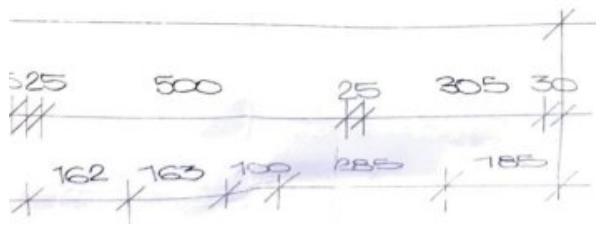






?

=



## Objektbeschreibung

Die Wohnanlage wurde 1985 errichtet und wird **im Eigentum** - und nicht im Wohnungseigentum - verkauft. Sie brauchen kein Einverständnis der Nachbarn, wenn Sie Änderungen an Ihrem Haus vornehmen wollen.

Das Eck-Reihenhaus selbst überzeugt durch ein **überdurchschnittlich großes Grundstück**, eine **Direktzufahrt** sowie eine **ans Haus angeschlossene Garage**. Teilweise uneinsehbare Außenbereiche schaffen exklusive Rückzugsorte und garantieren ein hohes Maß an Privatsphäre.

Der sonnige, liebevoll angelegte Garten bildet das grüne Highlight des Hauses und erweitert den Wohnraum harmonisch ins Freie.

### Ein Raumwunder mit durchdachten Details

Diese Immobilie begeistert durch ihre Großzügigkeit, ihre funktionale Raumaufteilung und eine Vielzahl an hochwertigen Ausstattungsmerkmalen:

- zwei helle Kinderzimmer, eines davon mit eigenem Balkon,
- stilvolles Badezimmer mit Dusche **und** Badewanne,
- maßgefertigte Tischlermöbel im gesamten Haus – perfekt angepasst bis ins kleinste Detail,
- zahlreiche, clever integrierte Abstell- und Stauraumlösungen,
- sonnendurchflutete Küche mit Essplatz, Cerankochfeld, Tischherd, Doppelspüle und hochwertiger Ausstattung,
- elektrische Rolläden mit Sonnensensor im Wohnzimmer, in der Küche und im Schlafzimmer
- Jalousien an sämtlichen südseitigen Fenstern,

- großzügiger Wintergarten mit elektrischer Außenbeschattung und direktem Zugang in den Garten.

Der Keller erweitert das Wohnkonzept um zusätzliche, vielseitig nutzbare Räume (nicht in der Wohnfläche enthalten) und bietet unter anderem eine **Infrarotkabine**, ein **Solarium**, eine **Wirtschaftsküche**.

Der bei Errichtung verpflichtend errichtete Schutzraum wird derzeit als Werkstatt genutzt und eröffnet zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten.

Durch die rundum laufende Gartenfläche wäre es einfach, eine Luftwärmepumpe einzubauen oder die Heizung auf Infrarotpaneele umzubauen. Der Installation von Solarpaneelen steht ebenfalls nichts im Wege.

## **Fazit**

Ein Haus für Menschen mit Anspruch:

Sonnig, ruhig, großzügig und mit viel Liebe zum Detail ausgestattet – diese Immobilie vereint **Wohnkomfort, Privatsphäre und zeitlose Qualität** in einer der besten Lagen Neubergs.

## **LAGE:**

### **Die Marktgemeinde Neuberg**

liegt eingebettet in die eindrucksvollen Bergmassive von Schneealpe, Rax und Veitsch - im Naturpark Mürzer Oberland. Hier tauchen Sie in sanften Tourismus ein, gewürzt mit kulinarischen, kulturellen sowie sportlichen Genüssen, Gastfreundlichkeit und Abenteuer.

Die jährlich im Sommer stattfindenden Neuburger Kulturtage sind einer der wichtigsten Kulturinitiativen der Region und des Landes Steiermark. Spielstätten des Festivals sind das Dormitorium im Stift Neuberg sowie das Münster in Neuberg an der Mürz – wo auch Jahr für Jahr das Eröffnungskonzert stattfindet.

Das Neuburger Münster ist ein prachtvoller gotischer Bau - erbaut von den Zisterzienser-Mönchen. Hervorzuheben sind der beeindruckende Kreuzgang sowie der gewaltige, gotische Holzdachstuhl aus dem 15. Jahrhundert.

Das Gasthaus Schäffer (vormals Holzer) ist mit seiner Haubenküche weithin bekannt und befindet sich in Gehweite vom Häuschen. Weitere Gasthöfe, Jausenstationen und Almhütten ergänzen das Angebot.

Im Sommer bietet die Umgebung wundervolle Wanderwege, Radtouren in allen Schwierigkeitsklassen (der Radweg nach Müzzzuschlag nach Müzzsteg führt auf der alten Bahntrasse durch Neuberg), Klettersteige, Möglichkeiten zum Fischen und Schwimmen in der Müzz sowie im Urani-Teichanlagen - dem ehemaligen Karpfenteich der Zisterziensermönche vom Münster Neuberg.

Im Winter können Sie Schifahren - zB auf dem nahegelegenen Niederalpl-Liften - oder Ski-Tourengehen. Diverse Langlaufloipen, Wege zum Schneeschuhwandern bieten sich an. Es gibt ebenfalls die Möglichkeit Eis zu laufen, Eisstock zu schießen oder auch einfach nur einen Winterspaziergang zu unternehmen und vielleicht ein wenig zu Rodeln.

Sie finden in Neuberg einen sehr netten Supermarkt mit engagierten Betreibern, eine Bankfiliale und einen Bankautomaten. Auch ein praktischer Arzt - mit Hausapotheke -sowie ein Zahnarzt betreiben ihre Praxis hier. Eine Trafik und ein Kaffeehaus finden Sie in Neuberg.

### **Ereichbarkeiten:**

Wien und Graz sind jeweils nur rund eine Autostunde entfernt.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <9.500m

Krankenhaus <9.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <9.500m

Einkaufszentrum <10.000m

#### **Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Polizei <1.000m

Post <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap