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

Art:	Haus - Reiheneckhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8692 Neuberg an der Mürz
Baujahr:	1985
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	147,00 m²
Nutzfläche:	203,00 m²
Zimmer:	5,50
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	D 105,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 3,07
Kaufpreis:	215.000,00 €
Betriebskosten:	35,00 €
Heizkosten:	190,00 €
USt.:	50,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Barbara Reithofer

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







































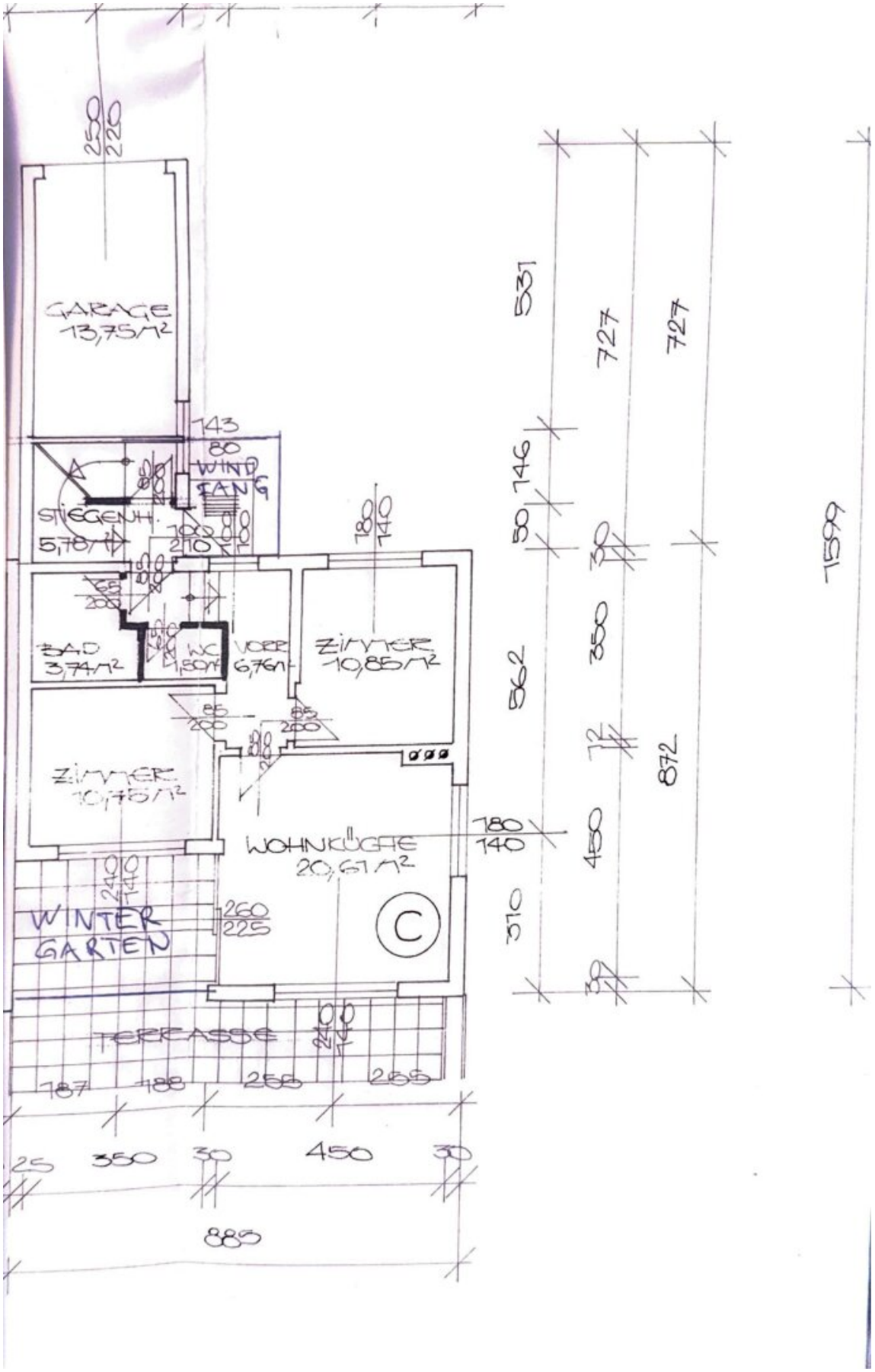


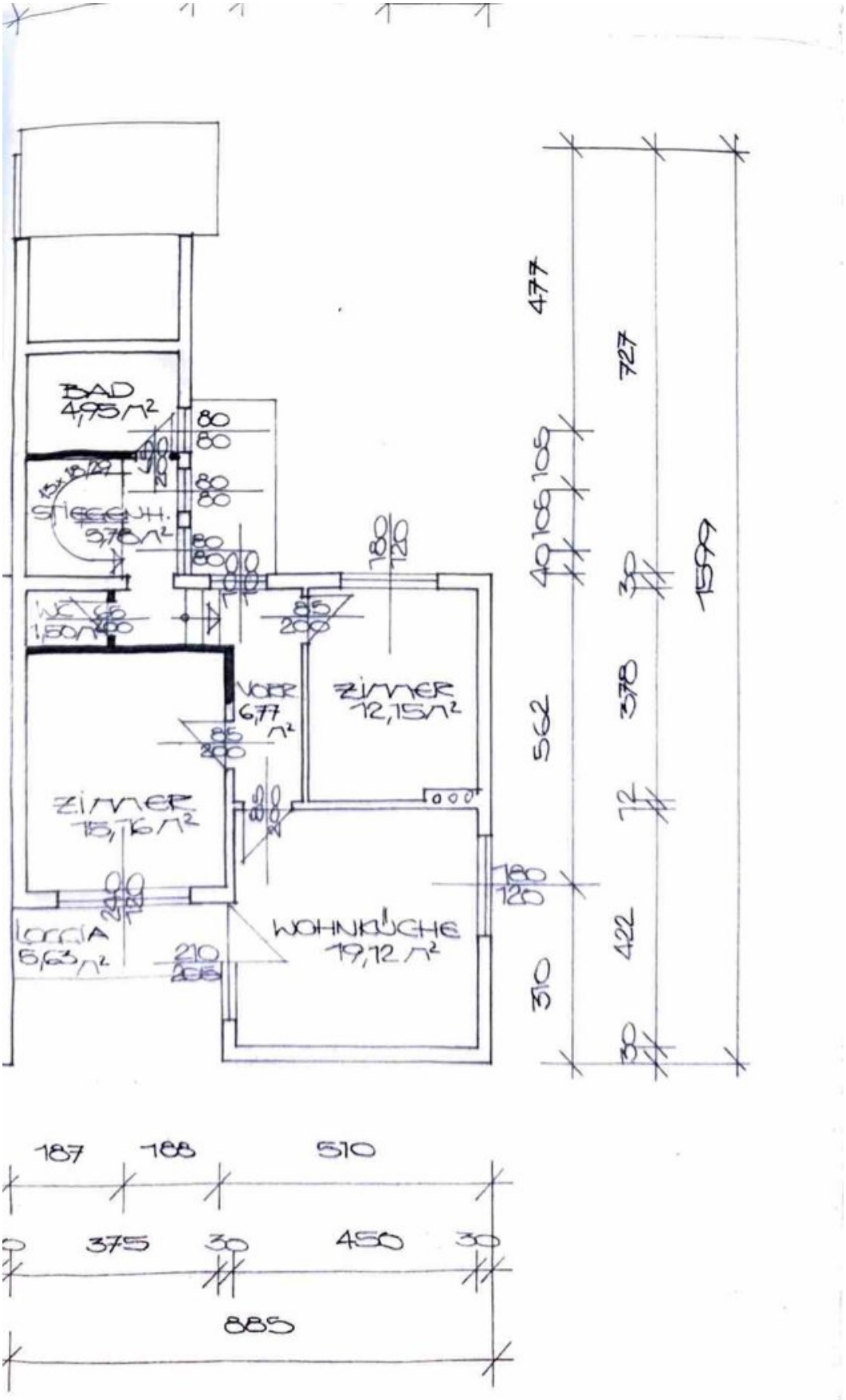


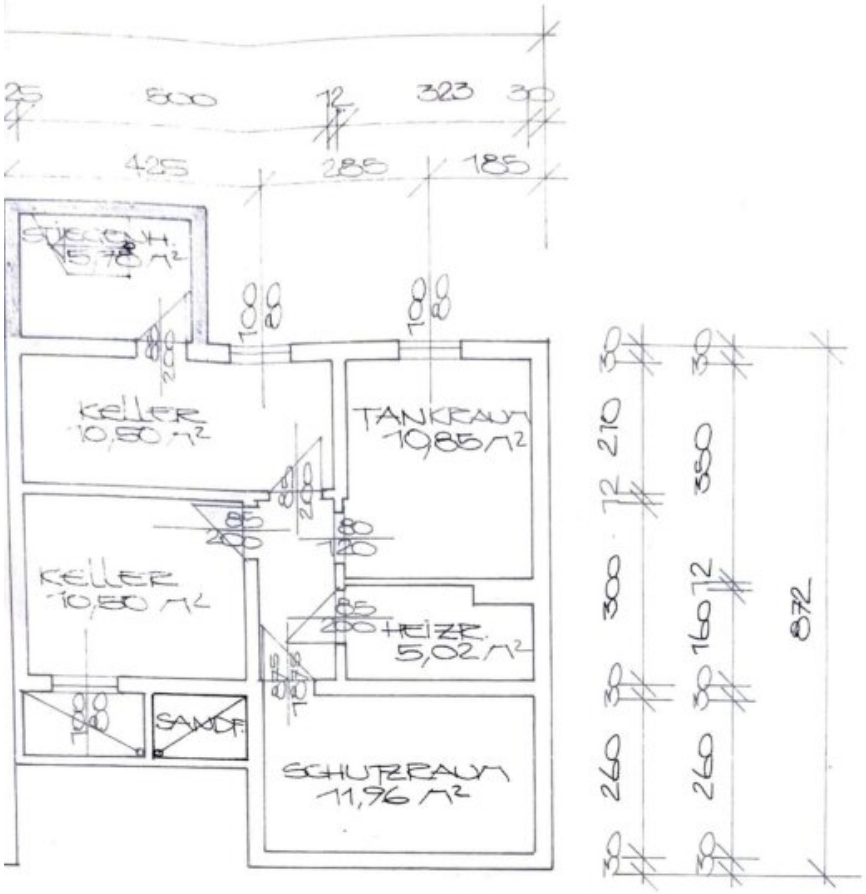


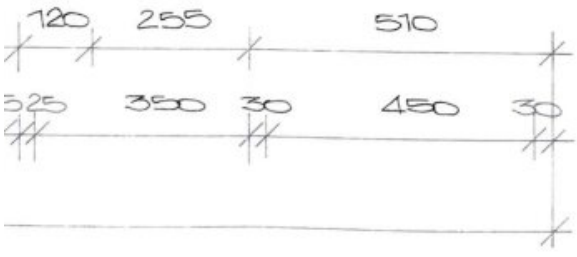



KEIN
WINTERDIENST!

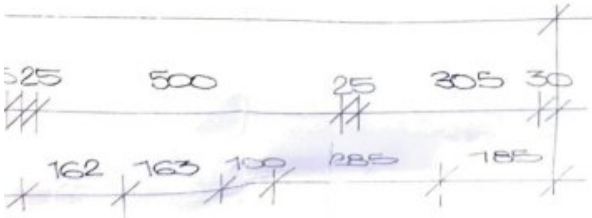

GARAGE
13,75 M²
WINDFANG
STIEGENH.
5,78 M²
BAD
3,74 M²
WC
1,50 M²
VORR.
6,76 M²
ZIMMER
10,85 M²
ZIMMER
10,75 M²
WOHNKÜCHE
20,67 M²
WINTER
GARTEN
TERRASSE
C
250
220
143
80
146
50
180
140
30
350
72
450
30
531
727
727
562
872
310
1599
787
188
255
255
25
350
30
450
30
885


BAD
4,95 m²
STIEGEN H.
9,76 m²
WC
1,50 m²
VORR.
6,77 m²
ZIMMER
12,15 m²
ZIMMER
15,76 m²
LOGGIA
5,63 m²
WOHNKÜCHE
19,72 m²
80
80
80
80
80
80
180
120
85
200
85
200
85
200
90
210
210
200
180
120
477
727
40
105
105
30
1509
562
378
72
422
310
30
187
188
510
375
30
450
30
885


425
285
185
KELLER
10,50 m²
TANKRAUM
19,85 m²
KELLER
10,50 m²
HEIZR.
5,02 m²
SAMCF
SCHUTZRAUM
11,96 m²
210
350
300
160
872
260
260


720
255
510
525
350
30
450
30




525
500
25
305
30
162
163
100
285
185

Objektbeschreibung

Die Wohnanlage wurde 1985 errichtet und wird **im Eigentum** - und nicht im Wohnungseigentum - verkauft. Es ist kein Einverständnis der Nachbarn notwendig, 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 Infrarotpanele umzubauen. Der Installation von Solarpnaeelen steht ebenfalls nichts im Wege.

Die Pläne des Erdgeschosses entsprechen nicht ganz der Realität. Es gibt kein Badezimmer und kein WC auf dieser Ebene. Das Haus wurde ohne diese Räume errichtet. Leider sind keine Pläne des Bestands (aktueller Zustand) vorhanden.

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 Neuberger 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 Neuberger 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 Mürzzuschlag nach Mürzsteg führt auf der alten Bahntrasse durch Neuberg), Klettersteige, Möglichkeiten zum Fischen und Schwimmen in der Mürz sowie im Urani-Teichanlagen - dem ehemaligen Karpfenteich der Zisterziensermönche vom Münster Neuberg.

Im Winter können Sie Schifahren - zB auf dem nahegelegenen Niederalpl-Liften - oder Schi-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