

**Einfamilienhaus am Land – hier wird der sonnige Garten zur Oase der Ruhe mit Sommerzauber im Gartenhäuschen.**



**Objektnummer: 2056/94**

**Eine Immobilie von WD Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8682 Hönigsberg
<b>Baujahr:</b>	1990
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	165,27 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	175,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	630,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	260.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

9.360,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Walpurga Dreher**

WD Immobilien GmbH  
Bundesstraße 14 / St. Michael in der Obersteiermark  
8770 Stadlhof

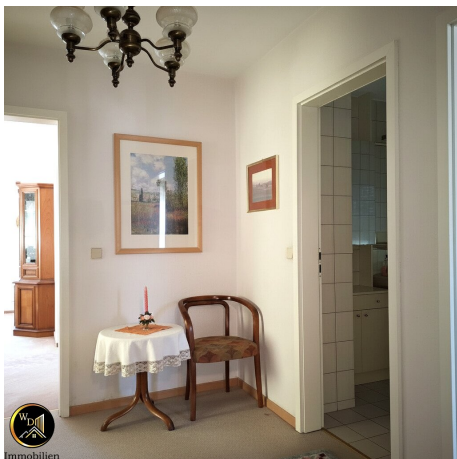
T +43 650 621 65 42

Gerne stehe ich Ihnen für  
Verfügung.

gstermin zur









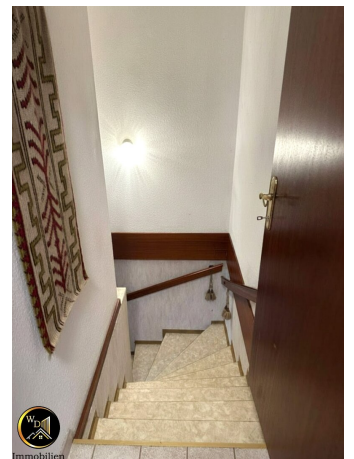
Immobilien



Immobilien

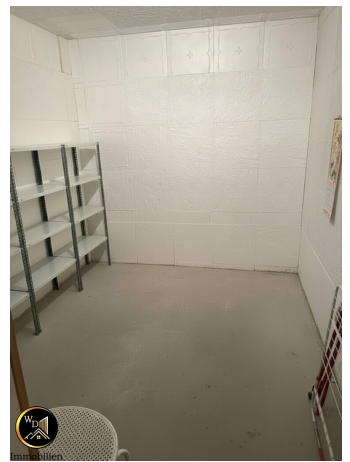


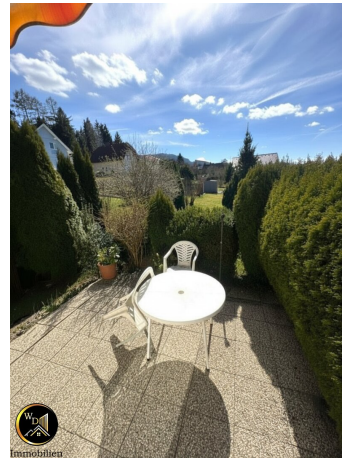
Immobilien















# Objektbeschreibung

**Das gepflegte Einfamilienhaus befindet sich in einer Wohnsiedlung in Hönigsberg (Gemeinde Mürrzuslag) und überzeugt durch seine ruhige, sonnige Lage sowie sein großzügiges Platzangebot.**

Das Haus wurde im Jahr 1990 in Holzriegelbauweise mit 12 cm starkem Vormauerziegel errichtet und bietet dadurch eine solide Bausubstanz sowie eine durchdachte und funktionale Raumaufteilung.

Mit einer Wohnfläche von ca. 165 m<sup>2</sup> auf einem 869 m<sup>2</sup> großen Grundstück eignet sich das Einfamilienhaus ideal für kleine Familien oder Paare, die ein ruhiges Wohnumfeld im Grünen schätzen.

Der weitläufige Außenbereich eröffnet zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung und lädt dazu ein, persönliche Wohn- und Gartenträume zu verwirklichen und eine grüne Wohlfühloase zu schaffen.

Gemäß der geltenden Bebauungsbestimmungen mit einer Bebauungsdichte von 0,5 bestehen grundsätzlich Erweiterungspotenziale.

Ein Ausbau bzw. eine Aufstockung erscheint daher im Rahmen der baurechtlichen Vorgaben möglich; dies ist jedoch im Einzelfall mit den zuständigen Behörden abzuklären.

Somit bietet die Liegenschaft auch Perspektiven für größere Familien oder die Realisierung eines Mehrgenerationenhauses.

## ECKDATEN

- Objektart: Einfamilienhaus
- Widmung: RW – Reines Wohngebiet

- Bebauungsdichte: 0,1 bis 0,8
- Kaufpreis: € 260.000,- (VB)
- Wohnfläche: ca. 165,27 m<sup>2</sup>
- Nutzfläche: ca. 172,27 m<sup>2</sup>
- Grundstück: ca. 869 m<sup>2</sup>
- Gartenfläche: ca. 689 m<sup>2</sup>
- Baujahr: 1990
- Zustand: gepflegt
- Möbliert: ja

## **AUSSTATTUNG**

- Teppichböden
- Voll unterkellert mit Wohnraum
- Gasheizung (2022 erneuert)
- Carport

- Gartenhütte
- Geräteabstellbox
- Zufahrt öffentlich

## **RAUMAUFTeilUNG**

### **Erdgeschoss:**

- Wohnzimmer
- Esszimmer
- Schlafzimmer
- Küche
- Bad mit Badewanne
- WC
- Abstellraum

### **Keller:**

- 2 Gästezimmer
- Bad mit Dusche

- Abstellraum
- Technikraum / Luftschutzbunker

## **AUSSENBEREICH**

Großzügiger Garten mit viel Platz für Erholung und Gestaltung. Carport, Gartenhütte und Abstellmöglichkeiten vorhanden.

## **LAGE**

Ruhige Wohnsiedlung mit guter Infrastruktur:

- Einkauf, Schule, Kindergarten in wenigen Minuten
- S6 schnell erreichbar
- Leoben, Bruck an der Mur gut angebunden
- Wien ca. 1 Stunde

## **FREIZEIT**

- Radfahren im Mürztal
- Klettern & Bergsport
- Skigebiete Veitsch & Mariazell
- Baden & Natur

- Wandern & Spaziergänge

## **ARBEITGEBER in der REGION**

Hönigsberg / Mürzzuschlag:

- Innoweld
- M.A.L. Metallbau
- Feiner Metall
- RH Technik

Kapfenberg:

- voestalpine Böhler Aerospace
- voestalpine Böhler Welding
- Pankl Racing Systems

Bruck an der Mur:

- voestalpine Wire Austria

**Der Energieausweis befindet sich in Bearbeitung!**

### **Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz:**

Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht,

sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt.

Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart.

Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

**Wir weisen Sie darauf hin, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen**

**mit vollständigem Namen, der Anschrift, Mailadresse und der Telefonnummer bearbeiten können.**

Obige Angaben basieren auf Informationen der Eigentümer und sind ohne Gewähr. Irrtum und Änderungen vorbehalten.

**Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermines!**

Gerne auch am Wochenende und an Feiertagen!

**Ihre Ansprechperson:**

Frau Walpurga Dreher

Tel. +43 650 621 65 42

Mail: [office@wd-immo.at](mailto:office@wd-immo.at)

**WD Immobilien GmbH**

Bundesstraße 14

8770 St. Michael in der Obersteiermark

WIR sind Ihr Partner für jede Immobilie – auch für außergewöhnliche und anspruchsvolle Objekte

und suchen für unsere vorgemerkten Kunden Baugrundstücke Häuser und Wohnungen, sowie Landwirtschaftliche Liegenschaften!

Dabei bieten wir Ihnen gerne eine kostenlose und seriöse Beratung sowie Bewertung Ihrer Immobilie an.

## **KONTAKT**

Frau Walpurga Dreher

Tel.: +43 650 621 65 42

[office@wd-immo.at](mailto:office@wd-immo.at)

WD Immobilien GmbH

8770 St. Michael in der Obersteiermark

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <3.000m

Krankenhaus <3.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <3.000m

Kindergarten <3.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <3.000m

Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <1.000m

Polizei <3.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap