

## **Sonnige 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Garage in ruhiger Lage**



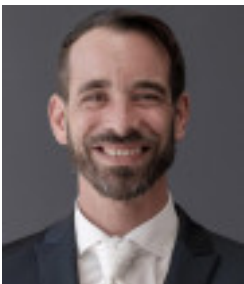
**Objektnummer: 3812/375**  
**Eine Immobilie von RE/MAX Smart**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8692 Neuberg an der Mürz
<b>Baujahr:</b>	1975
<b>Zustand:</b>	Sanierungsbeduerftig
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	60,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	6,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 162,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>F</b> 3,62
<b>Kaufpreis:</b>	69.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	54,57 €
<b>USt.:</b>	8,89 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

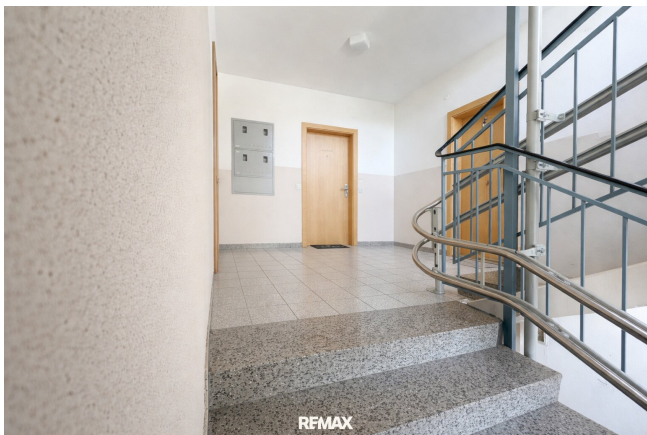
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

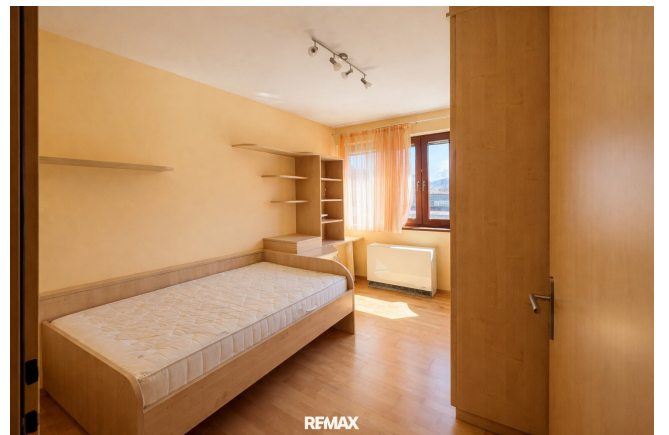
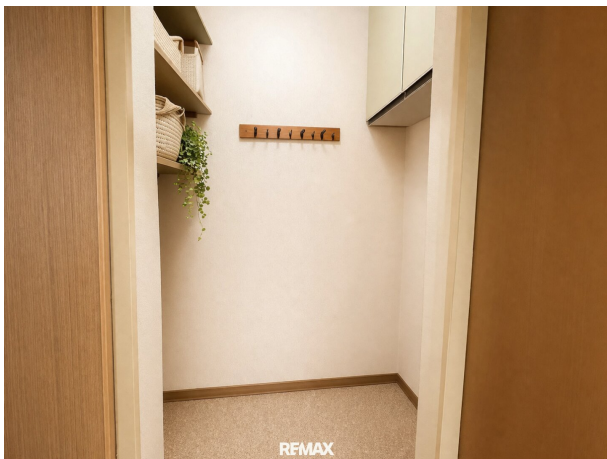
## Ihr Ansprechpartner

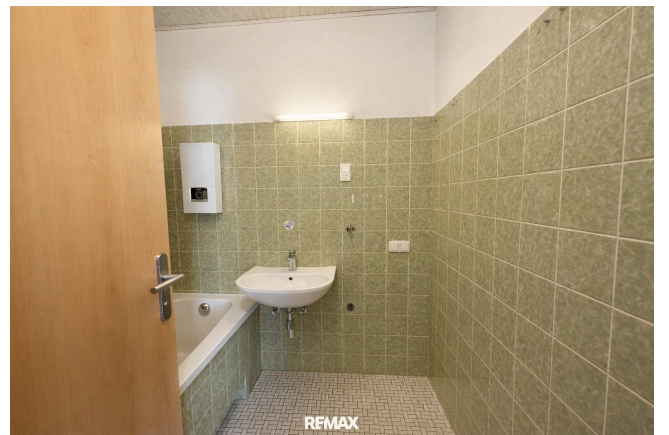


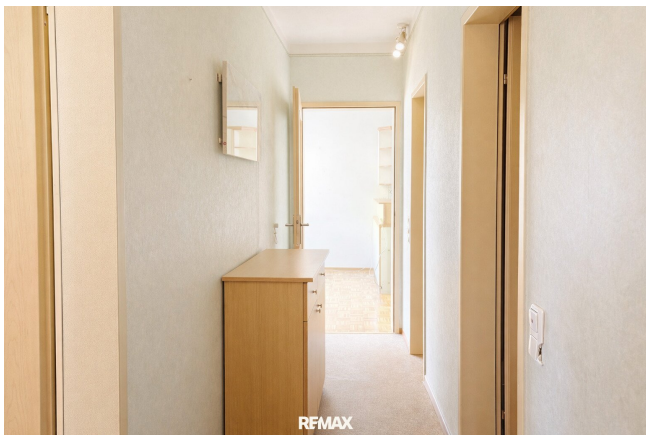
**Bernhard Valant**

REMAX Smart  
Wienerstrasse 46

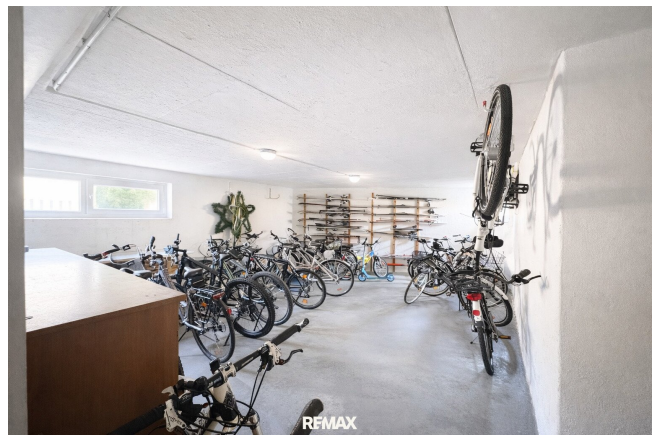
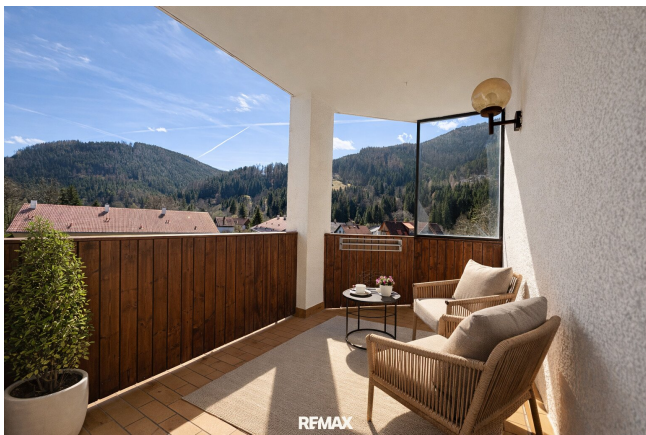


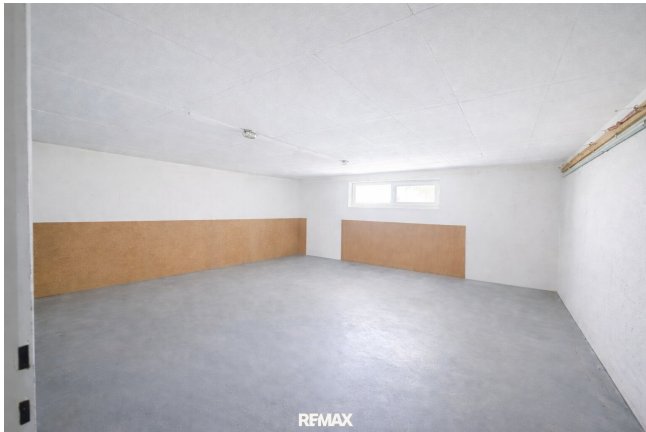




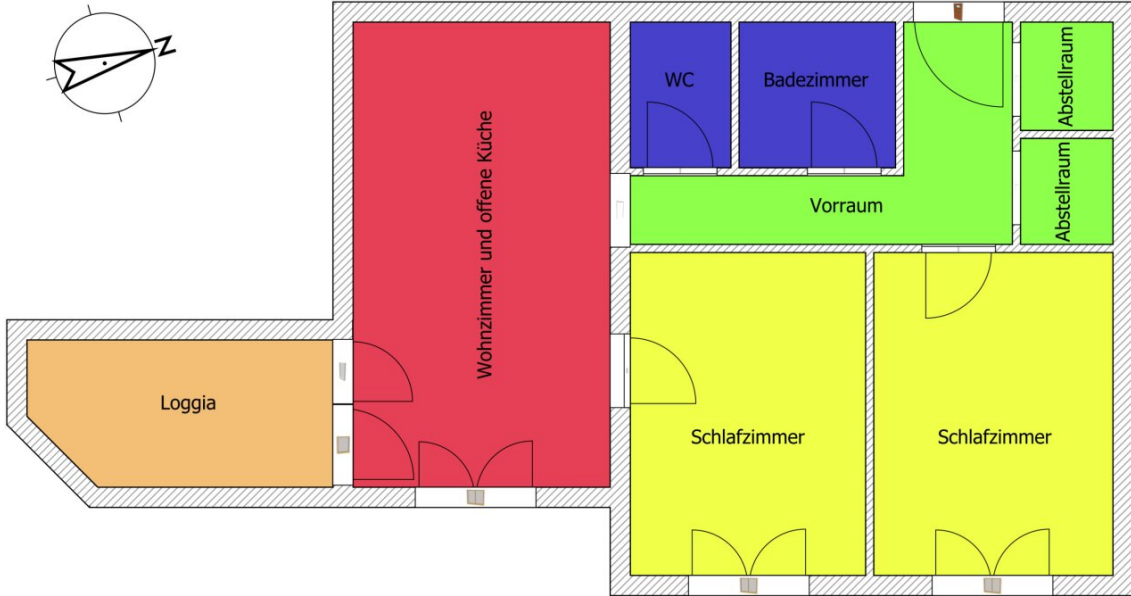












REMAX

# Objektbeschreibung

## Attraktive Eigentumswohnung mit Potenzial in idyllischer Ruhelage – Neuberg an der Mürz

Zum Verkauf gelangt eine großzügig geschnittene Eigentumswohnung mit ca. 60 m<sup>2</sup> Wohnfläche in ruhiger und naturnaher Lage im Ortszentrum von Neuberg an der Mürz. Die im 2. Obergeschoss gelegene Wohnung überzeugt durch ihre Südost-Ausrichtung, die für helle, freundliche Räume und angenehme Lichtverhältnisse über den Großteil des Tages sorgt.

### Liegenschaft & Umfeld

Die Wohnanlage befindet sich auf einem weitläufigen Grundstück mit ca. 3.875 m<sup>2</sup> Fläche. Ein liebevoll angelegter Gemeinschaftsgarten bietet ausreichend Platz zur Erholung und eröffnet zusätzlich die Möglichkeit, ein eigenes Beet für Obst- oder Gemüseanbau zu gestalten. Direkt angrenzend verläuft ein kleiner Bach, der dem gesamten Areal eine besonders idyllische Atmosphäre verleiht. Eine gemeinschaftlich nutzbare Wäschespinne ist ebenfalls vorhanden.

Die Lage im Ortszentrum ermöglicht kurze Wege zu Nahversorgern, Apotheke, Ärzten sowie diversen Freizeit- und Kultureinrichtungen. Sportbegeisterte profitieren von der unmittelbaren Nähe zu Tennis- und Fußballplatz sowie zahlreichen weiteren Möglichkeiten in der umliegenden Natur- und Berglandschaft.

### Wohnungsdetails

Die Wohnung verfügt über folgende Raumaufteilung:

- 2 Schlafzimmer
- 1 großzügiges Wohn-/Esszimmer
- 1 separate Küche
- 1 Badezimmer
- 1 separates WC (bereits erneuert, seniorengerecht erhöht)
- 2 Abstellräume

- Balkon mit ca. 9 m<sup>2</sup>

Ein besonderes Highlight ist der sonnige Balkon mit Südost-Ausrichtung, der zum Entspannen im Freien einlädt.

Zusätzlich gehört ein ca. 6 m<sup>2</sup> großes Kellerabteil zur Wohnung. Im Kellergeschoss stehen den Bewohnern ein Fahrradraum, ein allgemeiner Lagerraum, eine Waschküche sowie ein Luftschutzbunker zur Verfügung. Dadurch können Haushaltsgeräte und Lagerflächen effizient aus der Wohnung ausgelagert werden.

### **Ausstattung & Zustand**

Die Wohnung befindet sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand und bietet somit großes Potenzial zur individuellen Gestaltung.

- Böden: überwiegend ältere PVC-, Laminat- und Parkettböden
- Küche: funktionstüchtig, jedoch veraltet
- Badezimmer: ursprüngliche Verfliesung mit Modernisierungsbedarf
- Fenster: teilweise bereits durch Kunststofffenster mit Doppelverglasung erneuert

Ein Schlafzimmer wurde hochwertig von einem Tischler maßgefertigt eingerichtet und stellt einen besonderen Mehrwert dar.

### **Technik & Gebäude**

- Beheizung mittels Elektroradiatoren und zusätzlichem Infrarotpanel im Vorraum
- Warmwasseraufbereitung über elektrischen Durchlauferhitzer
- Garage mit elektronischem Tor (Zahlencode) vorhanden

Das Wohnhaus wurde 1975 errichtet und laufend instand gehalten:

- Dach und Dachdeckung erneuert
- Fassade modernisiert
- Treppenlift im Stiegenhaus für barrierearmen Zugang installiert

### **Monatliche Kosten**

- Betriebskosten: € 54,57
- Reparaturrücklage: € 64,39
- Sonstiges: € 30,39
- Liftkosten: € 3,55

### **Zusammenfassung**

Diese Immobilie bietet eine seltene Kombination aus ruhiger Lage, naturnahem Umfeld und zentraler Infrastruktur. Die Wohnung eignet sich ideal für Käufer, die sich ihren Wohnraum nach eigenen Vorstellungen verwirklichen möchten und dabei Wert auf eine solide Grundsubstanz sowie ein angenehmes Wohnumfeld legen.

### **Hinweis zu den Bildern**

Die in diesem Exposé dargestellten Fotos wurden teilweise digital überarbeitet.

Insbesondere wurde eine virtuelle Anpassung der Bepflanzung vorgenommen, um die tatsächliche Größe und Nutzbarkeit des Gartenanteils besser veranschaulichen zu können.

Darüber hinaus wurden die Räumlichkeiten hinsichtlich persönlicher Gegenstände und Produktplatzierungen mit Hilfe von KI retuschiert sowie teilweise aufgehellt, um die Raumwirkung und Größenverhältnisse besser darzustellen.

Die dargestellten Visualisierungen dienen der besseren Orientierung und ersetzen keine persönliche Besichtigung vor Ort.

**Rechtlicher Hinweis:** Der Makler ist als Doppelmakler tätig.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <1.000m

Schule <1.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

#### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <500m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap