

**\*\*\*Charmante 3-Zimmer-Erdgeschosswohnung mit Potenzial in Mürzzuschlag\*\*\***



**Objektnummer: 3812/407**

**Eine Immobilie von RE/MAX Smart**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Erdgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8680 Mürzzuschlag
<b>Baujahr:</b>	1965
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	58,80 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	3,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 58,52 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,10
<b>Kaufpreis:</b>	69.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	97,53 €
<b>Heizkosten:</b>	58,05 €
<b>USt.:</b>	21,36 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

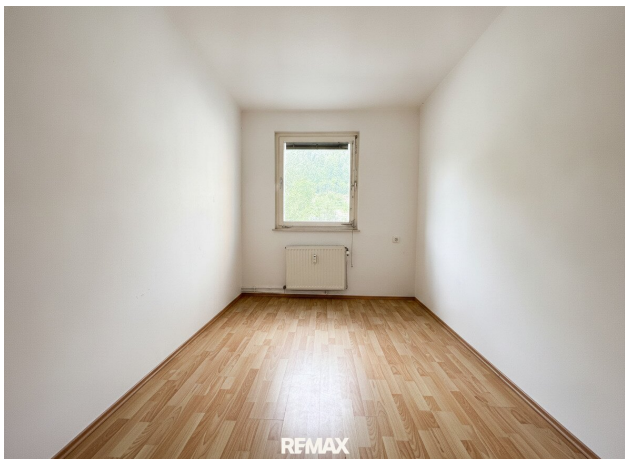
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

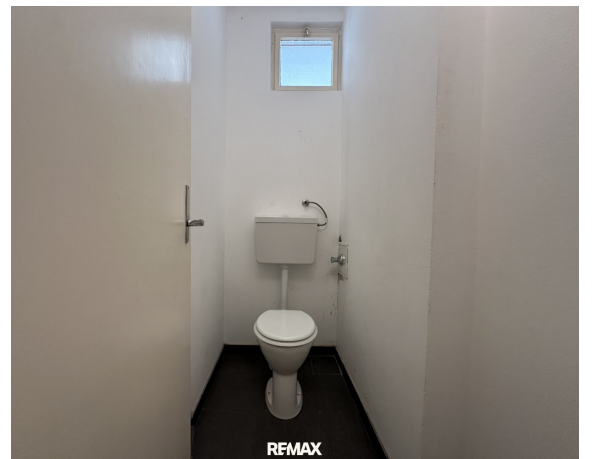
## Ihr Ansprechpartner

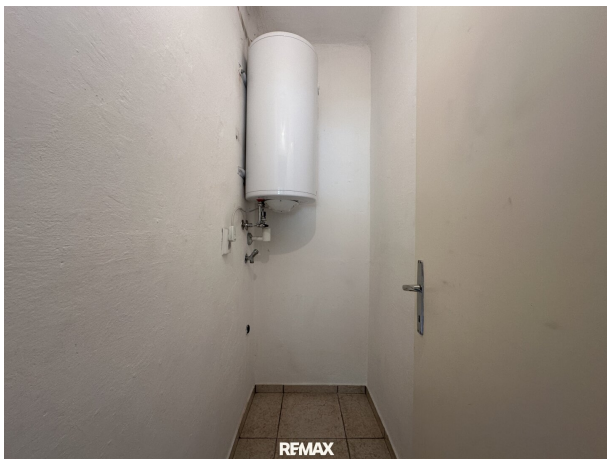


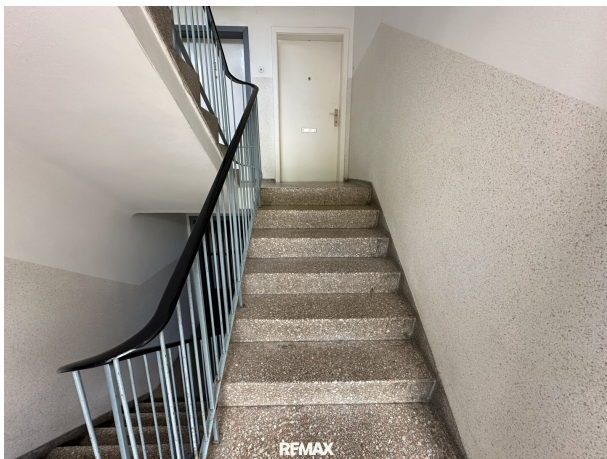
**Jörg Kapfer**

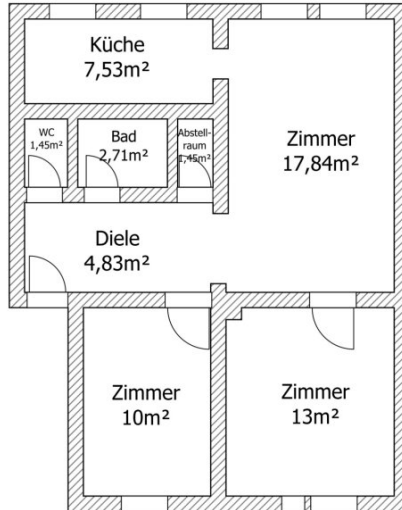
REMAX Smart  
Wiener Straße 46  
8605 Kapfenberg











Grundriss Skizze ohne Gewähr  
58,8 m<sup>2</sup>

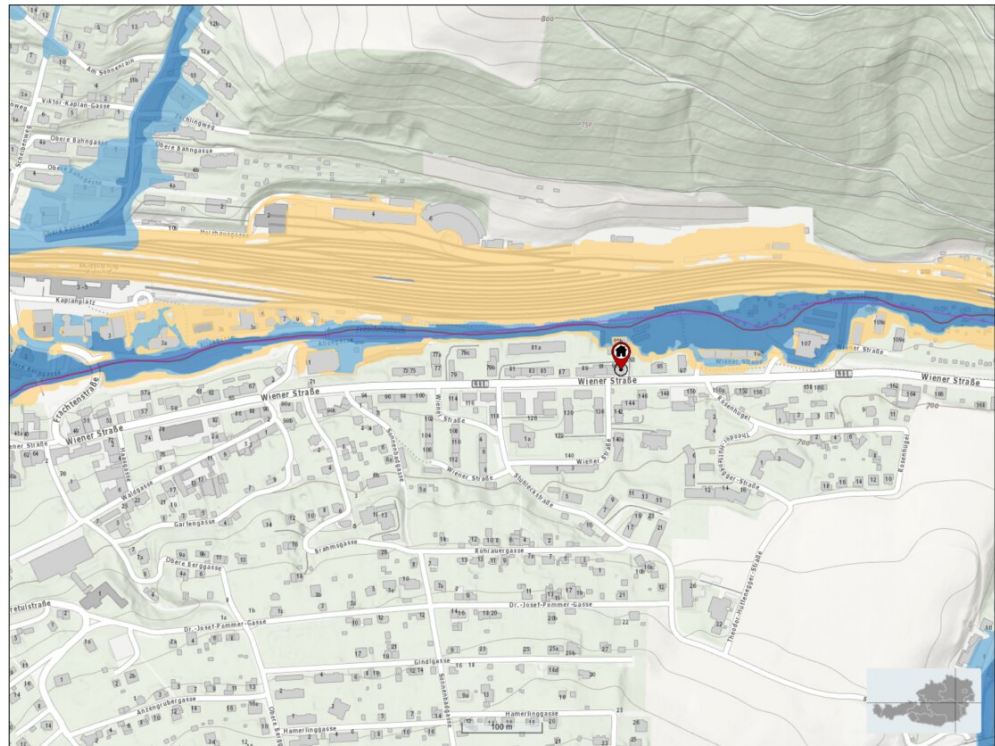
REMAX





- Hohe Gefährdung: Überflutung bei 30-jährlichem Hochwasser möglich
- Mittlere Gefährdung: Überflutung bei 100-jährlichem Hochwasser möglich
- Niedrige Gefährdung: Überflutung bei 300-jährlichem Hochwasser möglich
- Gewässerzuständigkeit
- Gewässerstrecken innerhalb der Gebiete mit potenziell signifikantem Risiko (Verlinkung zu WISA Hochwasser)

## Hochwasserrisiko zonierung



Suche: Wienerstraße 91, 8680  
📍 Adresse

📍 Wiener Straße 91, 8680 Mürrzuslag  
47.60677°N 15.68607°O  
Seehöhe: 688 m

Maßstab: 1 : 5 710

© BMLUK, © BEV, Stichtagsdaten vom 01.04.2025, Made with Natural Earth, Grundkarte: basemap.at

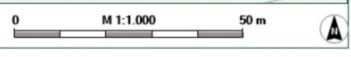
Druckdatum: 10.6.2026

<https://hora.gv.at>



© GIS-Steiermark, BEV, Adressregister (6008/2006)  
Keine Haftung für Verfügbarkeit, Vollständigkeit  
und Richtigkeit der Darstellung.

Zweck: Expose  
Ersteller\*in: Jörg Kapfer  
Karte erstellt am: 10.06.2026



REMAX

# Objektbeschreibung

**\*\*\*Charmante 3-Zimmer-Erdgeschosswohnung mit Potenzial in Mürzzuschlag\*\*\***

## **Leistbares Wohnen oder attraktive Anlegerwohnung**

Diese ca. **59 m<sup>2</sup> große 3-Zimmer-Eigentumswohnung** befindet sich im Erdgeschoss eines Wohnhauses in der Wiener Straße in Mürzzuschlag und bietet eine ausgezeichnete Gelegenheit für Eigennutzer, Anleger oder handwerklich geschickte Käufer.

Die Wohnung überzeugt durch ihre praktische Raumaufteilung mit zentral begehbaren Räumen und bietet ausreichend Platz für Singles, Paare oder kleine Familien. Aufgrund des attraktiven Kaufpreises eignet sich die Immobilie auch hervorragend als Anlageobjekt mit interessantem Entwicklungspotenzial.

## **Raumaufteilung**

- Vorraum
- Wohnzimmer
- 2 Schlafzimmer
- Küche
- Badezimmer mit Dusche
- WC
- Abstellraum
- Kellerabteil (ca. 3 m<sup>2</sup>)

Die Räume sind zentral begehrbar und ermöglichen eine flexible Nutzung der Wohnfläche.

## **Ausstattung**

- Erdgeschosslage
- Küche vorhanden
- Badezimmer vorhanden
- Fliesen- und Laminatböden
- Abstellraum
- Kellerabteil
- Massive Ziegelbauweise

## **Lage**

Die Wohnung liegt in der Wiener Straße in Müzzuschlag. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte, Gastronomie sowie öffentliche Verkehrsmittel sind in wenigen Minuten erreichbar. Die gute Infrastruktur sowie die Nähe zur Natur machen diesen Standort besonders attraktiv.

Müzzuschlag bietet als traditionsreiche Alpenstadt eine ausgezeichnete Lebensqualität mit zahlreichen Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten in der umliegenden Bergwelt.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m

Apotheke <1.000m

Krankenhaus <2.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <1.500m

Kindergarten <1.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <3.000m

**Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap