Wohnen mit außergewöhnlich großem Grundstück in einer der besten Wohnlagen von Murau - Ein Zuhause mit Seltenheitswert



Objektnummer: 961/36203

Eine Immobilie von s REAL Steiermark

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8850 Murau
Baujahr:	1970
Nutzfläche:	132,00 m²
Heizwärmebedarf:	G 363,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 3,19
Kaufpreis:	317.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Stefan Petzl

s REAL - Murau
Schillerplatz 4 - 6
8850 Murau

T +43 5 0100 - 26435
H +43 664 8388995

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien

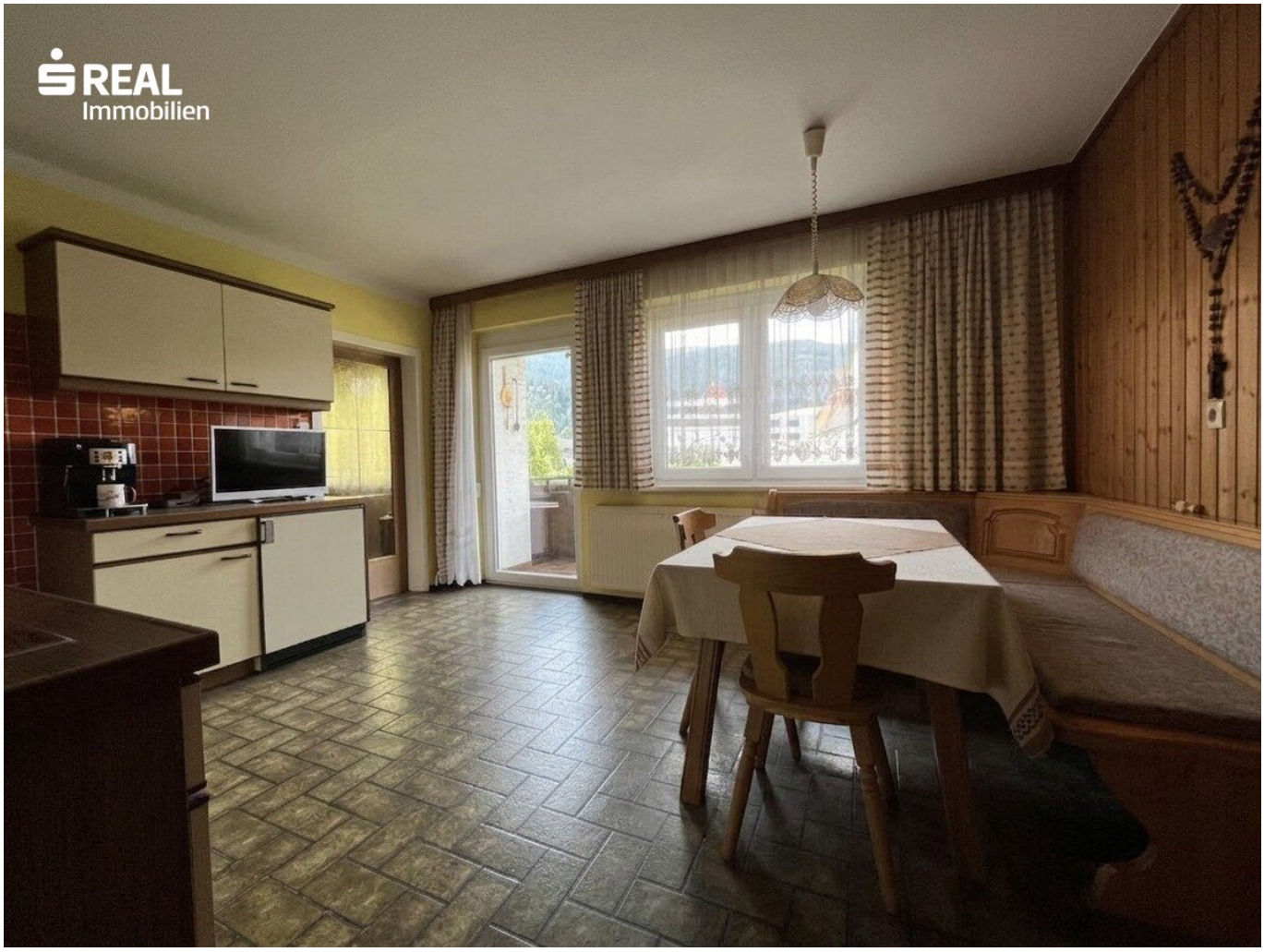





REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien

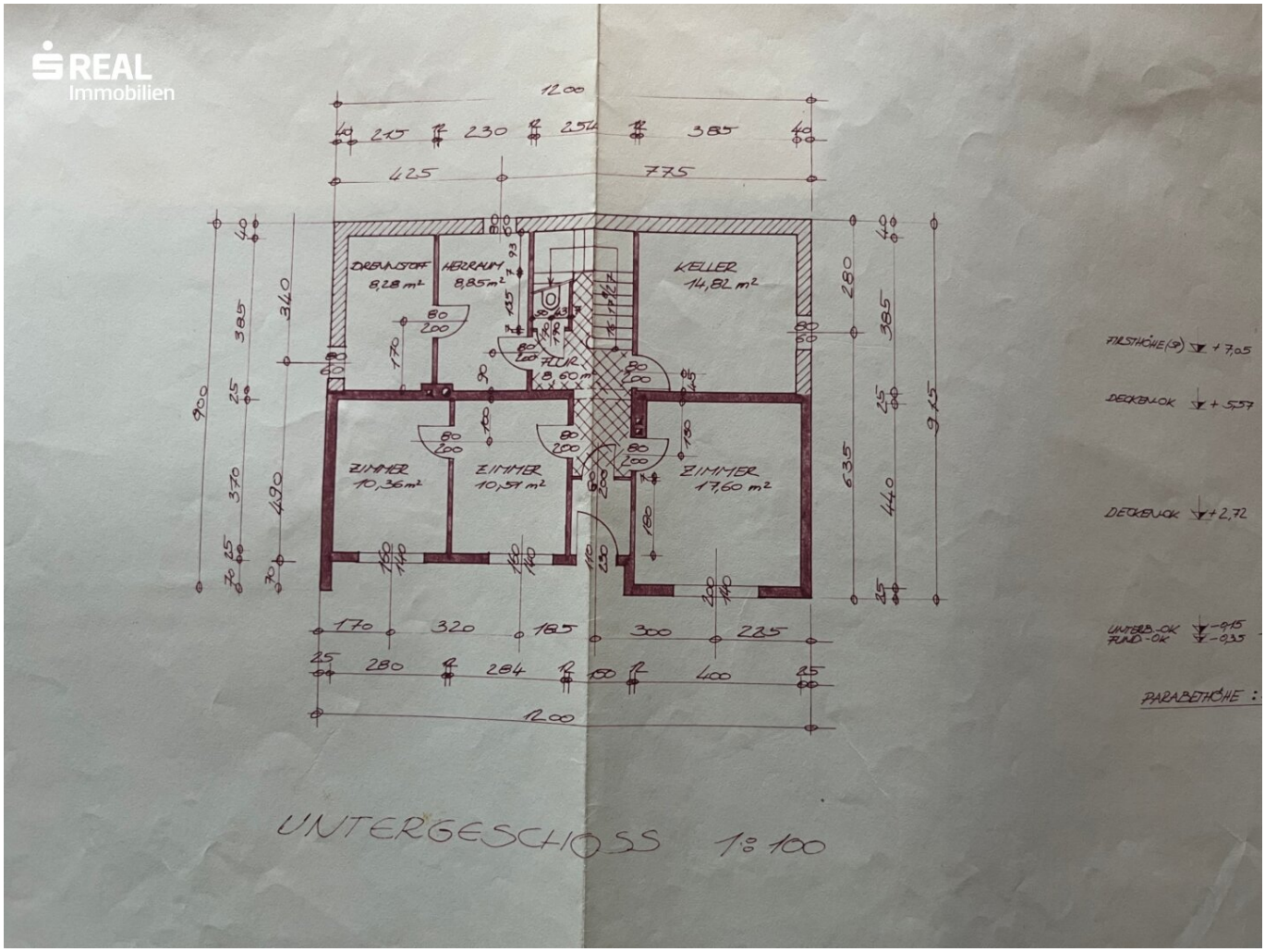

REAL
Immobilien

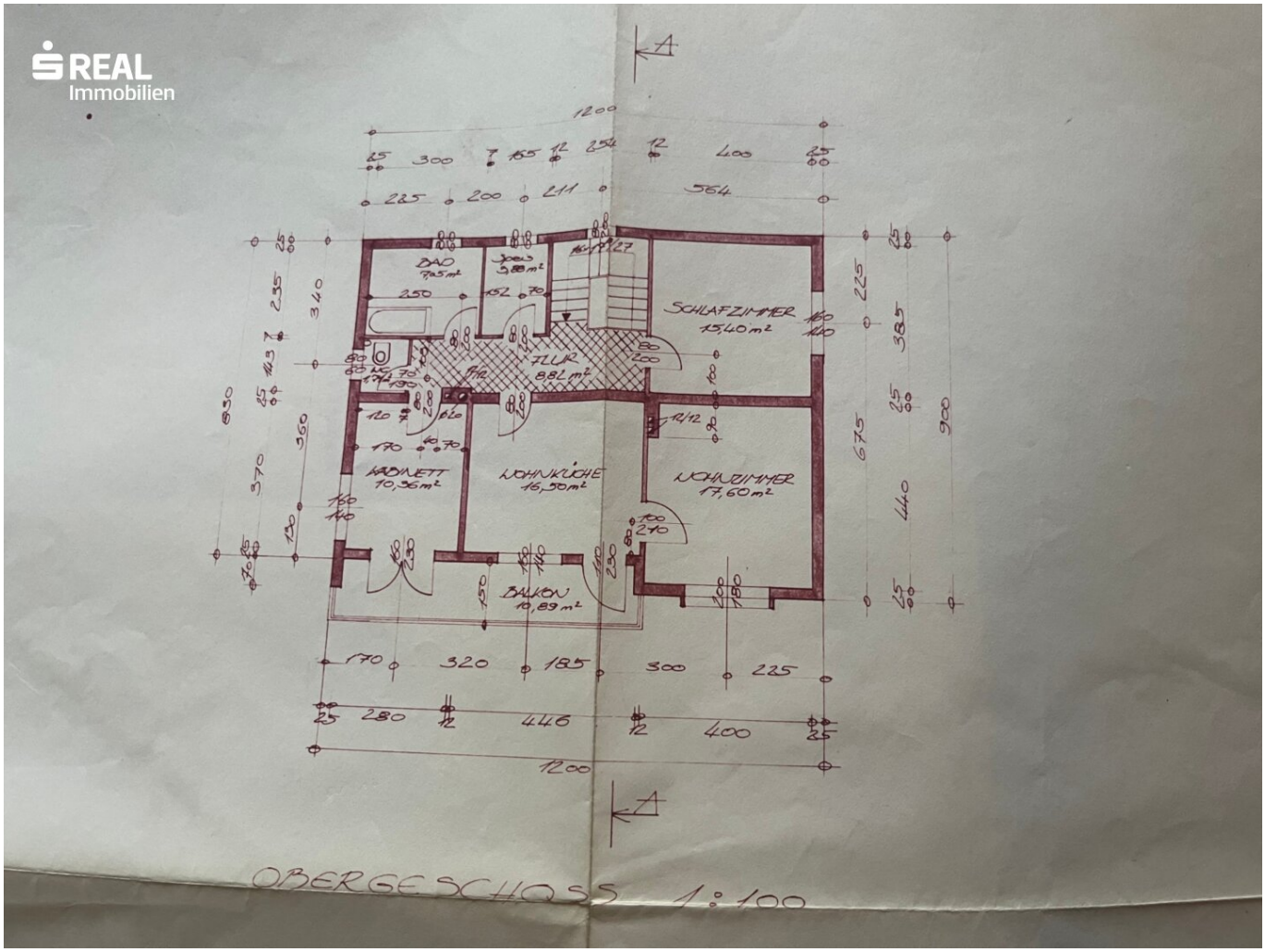

REAL
Immobilien



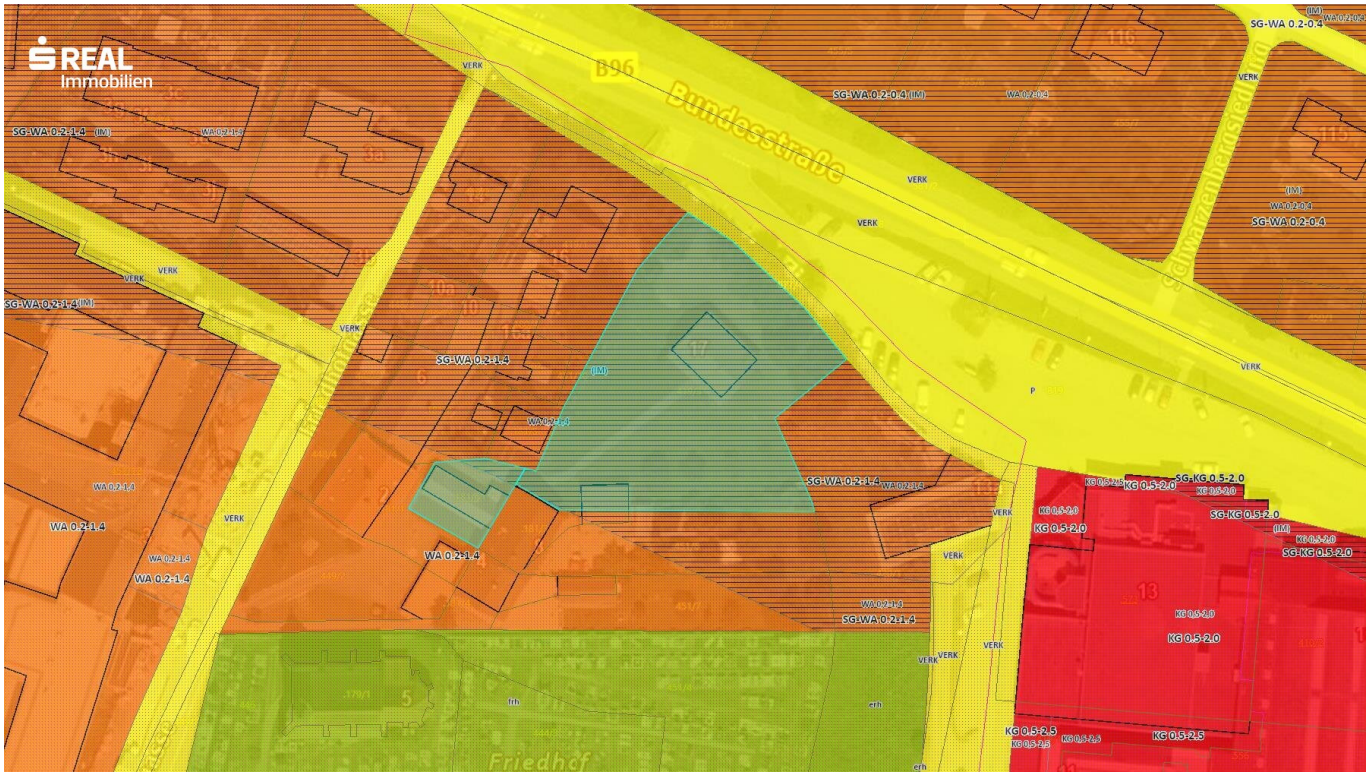





REAL
Immobilien
12,00
2,15
2,30
2,54
3,85
4,25
7,75
BRENNSTOFF
8,28 m²
HEIZRAUM
8,85 m²
KELLER
14,82 m²
FLUR
18,60 m²
ZIMMER
10,36 m²
ZIMMER
10,51 m²
ZIMMER
17,60 m²
FERTIGFUSSBODEN +7,05
DECKENUCK +5,57
DECKENUCK +2,72
UNTERB.-OK -9,15
FUND.-OK -9,35
PARABETHÖHE :
1,70
3,20
1,85
3,00
2,35
2,80
2,84
1,50
4,00
12,00
UNTERGESCHOSS 1:100


REAL
Immobilien
A
1200
25 300 7 155 12 254 12 400 25
225 200 211 564
BAD 7,25 m²
SCHLAFZIMMER 15,40 m²
FLUR 8,81 m²
KABINETT 10,36 m²
WOHNKÜCHE 16,30 m²
WOHNZIMMER 17,60 m²
BALKON 10,89 m²
170 320 185 300 225
25 280 12 446 12 400 25
1200
A
OBERGESCHOSS 1:100


REAL
Immobilien
B96
Bundesstraße
Schwarzenbergsiedlung
Friedhofgasse
Friedhof
17
16
10a
10
1ba
6
2
4
8
3
5
13a
13
116
115
3a
3b
3c
3d
3g
3h
3i
3j


REAL
Immobilien
B96
Bundesstraße
SG-WA 0.2-0.4
SG-WA 0.2-1.4
WA 0.2-1.4
VERK
KG 0.5-2.0
SG-KG 0.5-2.0
KG 0.5-2.5
Friedhof


REAL
Immobilien
B96
Bundesstraße
Schwarzenbergsiedlung
Friedhof
Murau

Objektbeschreibung

Diese Liegenschaft vereint eine der begehrtesten Eigenschaften am Murauer Immobilienmarkt: **ein außergewöhnlich großes Grundstück von rund 1.954 m² in ruhiger, zentraler Wohnlage**. Grundstücke dieser Größenordnung sind innerhalb des Stadtgebietes von Murau kaum mehr verfügbar und bieten ein Maß an Privatsphäre und Entwicklungspotenzial, das heute nur noch selten anzutreffen ist. Diese Kombination aus geschützter Privatsphäre und offener Besonnung ist außergewöhnlich und macht den besonderen Reiz dieser Liegenschaft aus.

Das Wohnhaus befindet sich in sonniger Südwest-Ausrichtung und wurde harmonisch in den Hang eingebettet. Der rückwärtige, rund **500 m² große Hangbereich** bildet einen natürlichen Sicht- und Lärmschutz und sorgt für ein angenehmes, geschütztes Wohngefühl. Gleichzeitig öffnet sich das Grundstück nach Südwesten großzügig und frei zur Sonne. Die weitläufigen Gartenflächen bieten ideale Voraussetzungen für Erholung, Freizeit, Gartenliebhaber oder die Verwirklichung individueller Wohnträume.

Das Wohnhaus

Das in solider massiver Bauweise errichtete Wohnhaus entstand zwischen **1970 und 1984** und präsentiert sich in einem gepflegten, dem Baualter entsprechenden Zustand. Es bietet eine solide Bausubstanz und stellt eine hervorragende Grundlage für eine zeitgemäße Modernisierung nach den eigenen Vorstellungen dar.

Bereits durchgeführte Investitionen unterstreichen die Werterhaltung der Immobilie. So wurden im Jahr **2006 sämtliche Fenster durch Kunststofffenster mit doppelter Isolierverglasung ersetzt**, ebenso wurden die Heizkörper erneuert. Zwei Wohnräume im Untergeschoss wurden bereits modernisiert und aufgefrischt.

Durchdachte Raumaufteilung: Das Haus erstreckt sich über zwei Wohnebenen und bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.

Untergeschoss

Der vordere, sonnenseitige Bereich verfügt über **drei gut nutzbare Wohnräume**, welche bereits hochwertigen Wohncharakter besitzen und sich auch hervorragend als Wohn- und Kochbereich, Schlafzimmer, Büro oder Gästebereich eignen.

Im hangseitigen Gebäudeteil befinden sich die funktionalen Nebenräume:

- Großzügiger Lagerraum

- Waschraum
- Separate Toilette
- Heizraum
- Tankraum

Beheizt wird das Gebäude mittels einer **Öl-Zentralheizung der Marke Vaillant**.

Obergeschoss

Das Obergeschoss bildet den eigentlichen Lebensmittelpunkt des Hauses und überzeugt durch eine klassische sowie funktionale Raumaufteilung.

Es stehen zur Verfügung:

- Großzügige Wohnküche
- Wohnzimmer mit gemütlichem Kachelofen
- 2 weitere Zimmer
- Badezimmer
- separate Toilette
- praktische Speisekammer

Ein besonderes Highlight bildet der **sonnige Südwest-Balkon**, von welchem sich ein schöner Ausblick auf das historische **Schloss Obermurau** eröffnet.

Nebengebäude

Zur Liegenschaft gehören zwei Nebengebäude, welche zusätzlichen Stauraum und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten bieten.

Das erste Nebengebäude befindet sich unmittelbar im Einfahrtsbereich des Grundstückes und umfasst:

- zwei Garagen
- einen Lagerraum

Dieses Gebäude befindet sich in renovierungsbedürftigem Zustand.

Das zweite Nebengebäude wurde Rücken an Rücken mit dem Nebengebäude der südlich angrenzenden Nachbarliegenschaft errichtet und verfügt über:

- zwei Lagerräume
- einen Kellerraum

Somit stehen umfangreiche Nebenflächen für Lagerung, Garage, Gartengeräte oder Freizeitnutzung zur Verfügung.

Zufahrt

Die Zufahrt zur Liegenschaft erfolgt über mehrere grundbücherlich abgesicherte Servitute von der öffentlichen Straße. Gleichzeitig besteht ein entsprechendes Fahrrecht für eine benachbarte Liegenschaft zur Erreichung deren Garage.

Eine Immobilie mit außergewöhnlichem Entwicklungspotenzial

Diese Liegenschaft bietet einen Mehrwert zum durchschnittlichen Wohnhaus. Das großzügige Grundstück eröffnet zahlreiche Möglichkeiten für individuelle Gestaltung, Erweiterung oder hochwertige Gartenanlagen. In Verbindung mit der ruhigen Wohnlage und der hervorragenden Besonnung entsteht eine seltene Kombination aus Natur, Privatsphäre und Stadtnähe.

Ob als großzügiger **Hauptwohnsitz**, exklusiver **Zweitwohnsitz**, attraktives **Anlageobjekt** oder

langfristige Familienresidenz – diese Immobilie bietet vielfältige Perspektiven und die seltene Gelegenheit, sich einen ganz persönlichen Wohntraum in Murau zu verwirklichen.

Grundstücke dieser Größe in einer derart attraktiven Wohnlage sind im Stadtgebiet von Murau kaum mehr erhältlich und stellen eine nachhaltige Investition in Lebensqualität und Wertbeständigkeit dar.

Hier geht`s zum 360° Rundgang: https://app.immoviewer.com/portal/tour/3156544?accessKey=6acb

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Krankenhaus <1.500m
Apotheke <500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <7.000m
Einkaufszentrum <9.000m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <500m
Polizei <500m
Post <500m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.