Einziehen und wohlfühlen – umfassend sanierte Familienwohnung mit Balkon, Lift und Grünlage in Mürzzuschlag“



Objektnummer: 2056/101

Eine Immobilie von WD Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8680 Mürzzuschlag
Baujahr:	1976
Zustand:	Voll_saniert
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	96,66 m²
Nutzfläche:	105,16 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	2
Keller:	5,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 68,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,19
Kaufpreis:	160.000,00 €
Betriebskosten:	296,87 €
Heizkosten:	80,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



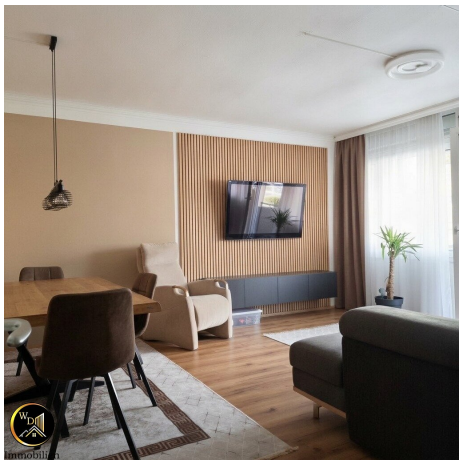
Walpurga Dreher

WD Immob
Bundesstra
8770 Stadlh

T +43 650 6

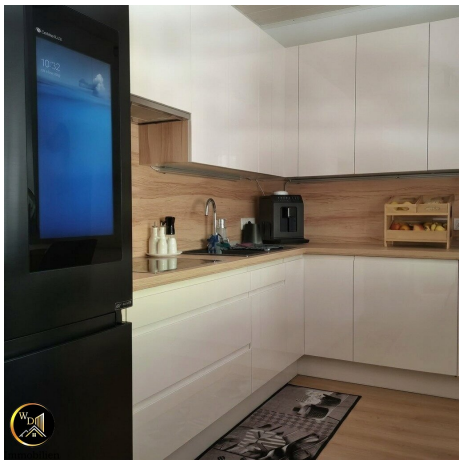
Gerne steh
Verfügung.

































Immobilien

Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt diese gepflegte und umfassend sanierte Eigentumswohnung in 8680 Mürzzuschlag.

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen Siedlungslage. Der Wohnblock ist von großzügigen Grünflächen umgeben

und wurde **thermisch saniert**, wodurch geringe Heizkosten durch eine verbesserte Energieeffizienz erreicht wurden.

Die Umgebung bietet eine hohe Lebensqualität mit kurzen Wegen zu Freizeitmöglichkeiten,

Natur und wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Durch die großzügige Wohnfläche und die durchdachte Raumaufteilung eignet sich die Wohnung ideal für Familien

oder Personen, die Wert auf komfortables Wohnen mit ausreichend Platz legen.

Eckdaten

Kaufpreis: € 160.000,--

Wohnfläche: ca. 96,6 m²

Balkon: ca. 7,5 m² – westseitig ausgerichtet

Zimmer: 4

Stockwerk: 1 Stock

Lift: Personenlift im Haus vorhanden

Baujahr: 1976

Betriebskosten: ca. € 296,-- monatlich

Heizung: moderne Infrarotpaneele mit zentraler Steuerung

Fenster: Kunststofffenster mit außenliegendem Sonnenschutz u. Insektengitter

Parkplätze: ausreichend kostenlose Stellplätze direkt vor dem Haus

Garagenplätze: Warteliste vorhanden

Mobiliar: Ablöse nach Vereinbarung

Raumaufteilung

Die Wohnung mit ca. 96,6 m² Wohnfläche bietet folgende Aufteilung:

- großer Wohnbereich mit Zugang zum sonnigen Westbalkon
- separate, modern ausgestattete Küche
- Schlafzimmer
- zwei Kinderzimmer
- Badezimmer mit Badewanne
- separates WC
- Abstellraum
- zentraler Vorraum mit Zugang zu allen Räumen

Sanierung & Ausstattung

Im Jahr 2023 wurde die Wohnung umfassend modernisiert und auf einen zeitgemäßen Wohnstandard gebracht.

Durchgeführt wurden:

- Austausch sämtlicher Türen und Türstöcke

- Erneuerung aller Böden mit Laminat sowie in den Kinderzimmer mit Teppichböden
- Austausch der bestehenden Nachtspeicheröfen gegen moderne Infrarotpaneele in allen Räumen
- zentrale oder einzelne Steuerung der Heizelemente für eine komfortable Bedienung, möglich
- maßgefertigte Wohnwand mit Akustikpaneelen im Wohnzimmer
- Adaptierung Badezimmer und WC

Weitere Ausstattungsmerkmale:

- Einbauküche ca. 5 Jahre alt/DAN-Küche
- Kunststofffenster mit außenliegendem Sonnenschutz
- Insektengitter

Gebäude & Allgemeinbereiche

Das **thermisch sanierte Wohngebäude** befindet sich in einem gepflegten Zustand.

Zur Wohnanlage gehören:

- Personenlift
- Fahrradabstellplatz im Keller

- Gartennutzung
- gepflegte Grünflächen rund um das Gebäude

Laut Auskunft der Hausverwaltung sind derzeit **keine größeren Sanierungsmaßnahmen geplant**.

Parkmöglichkeiten

Direkt vor dem Haus stehen ausreichend **kostenfreie Autoabstellplätze** zur Verfügung.

Zusätzlich befinden sich Garagenplätze im Parterre des Gebäudes. Interessenten können sich bei Bedarf auf eine Warteliste für einen Garagenplatz setzen lassen.

Kosteninformation

Die monatlichen Betriebskosten betragen derzeit ca. **€ 296,--**.

Darin enthalten sind:

- Wasser
- Kanal
- Rauchfangkehrer
- Gebäudeversicherung
- Verwaltungskosten
- Rücklagenbildung

- ectr.

Strom und Heizkosten extra nach jeweiligem Verbrauch.

Besondere Vorteile dieser Wohnung

? großzügige Familienwohnung mit 3 Schlafzimmern

? umfassend saniert und sofort beziehbar

? thermisch saniertes Gebäude

? sonniger Westbalkon

? Personenlift im Haus

? moderne Infrarotheizung mit zentraler Steuerung

? ruhige Siedlungslage mit viel Grün

? gepflegte Wohnanlage, alle Großsanierungen sind schon erfolgt

? kostenlose Parkmöglichkeiten direkt vor dem Haus

Mobiliar: Ablöse nach Vereinbarung

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

mit vollständigem Namen, der Anschrift, Mailadesse 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

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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <1.000m
Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <1.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige
Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <1.500m
Polizei <1.500m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <1.000m
Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap