

**Mürzzuschlag: Willkommen in Ihrem neuen Zuhause mit  
Ausblick ins Grüne! Gut aufgeteilte 3 Zimmer Wohnung  
mit Loggia und Garage!**



**Objektnummer: 6409/403**

**Eine Immobilie von ITL | Immo Treuhand Liebminger**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Brahmsgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8680 Mürzzuschlag
Baujahr:	1974
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	75,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 100,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,66
Kaufpreis:	109.000,00 €
Betriebskosten:	198,24 €
USt.:	19,82 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Elke Nina Resch**

ITL | Immo Treuhand Liebminger  
Hauptplatz 14  
8720 Knittelfeld



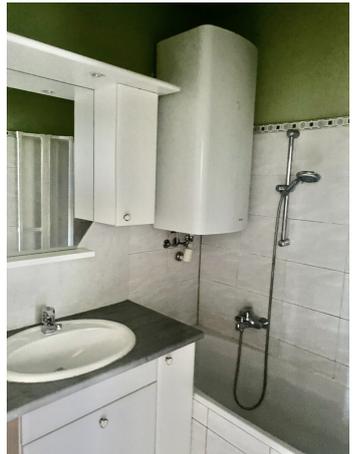
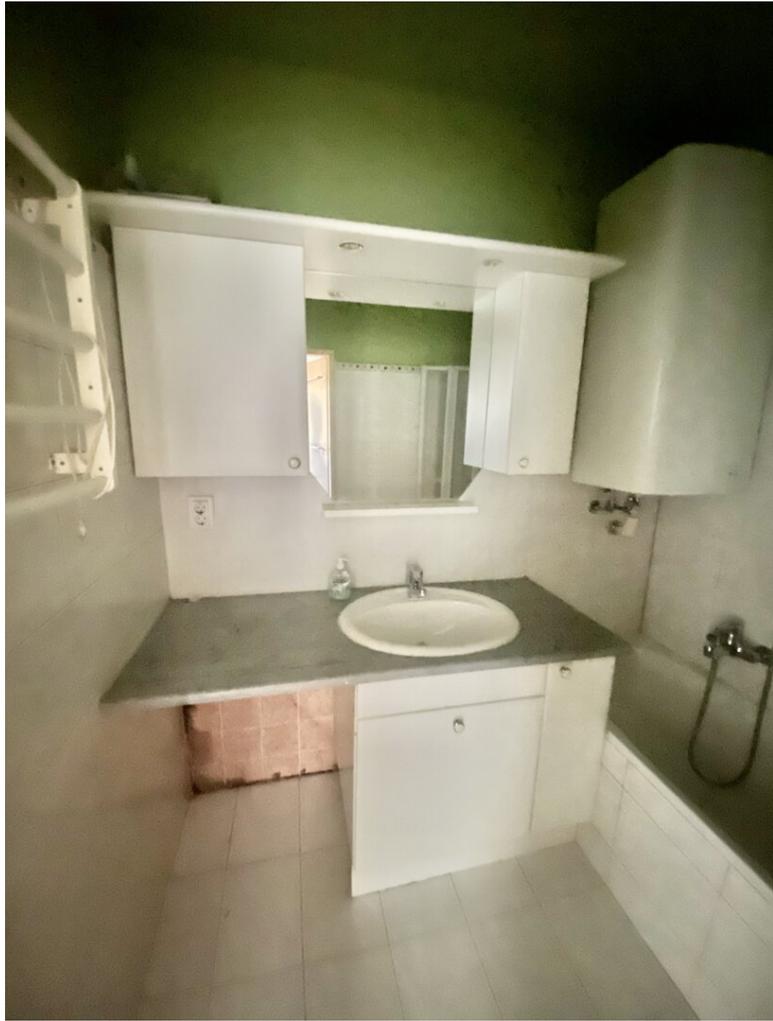






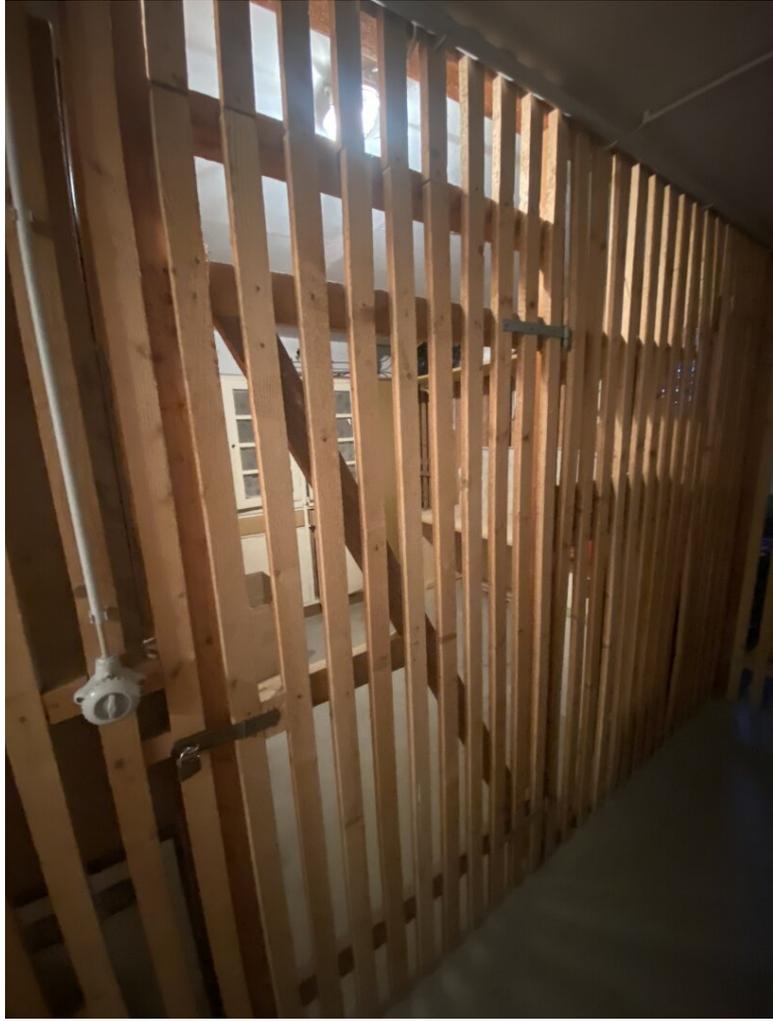








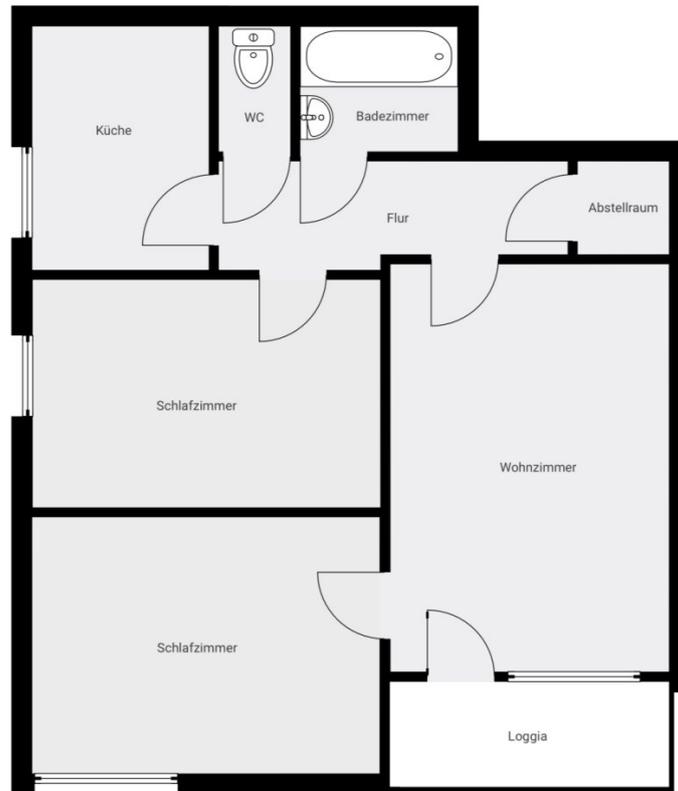








▼ 3. Stock



DIESER GRUNDRISS WURDE OHNE JEDLICHE GARANTIE DELIEFERT

# Objektbeschreibung

**Verwirklichen Sie Ihren Traum von den eigenen 4 Wänden und investieren Sie statt Miete in Eigentum!**

Diese ca. 75 m<sup>2</sup> große gut aufgeteilte 3 Zimmer Wohnung ist situiert im 3. Stock (ohne Lift) eines Mehrparteienwohnhauses, welches ca. 1974 in Massivbauweise errichtet wurde.

Vom Vorbesitzer wurden 2fach verglaste Holzfenster und die Balkontür eingebaut.

Ebenso wurde eine elektrische Fußbodenheizung installiert und die Böden neu verflies - diese sorgt für ein angenehmes Raumklima und ist in jedem Zimmer separat steuerbar.

## **Die Raumaufteilung im Detail:**

Vorraum

Wohnzimmer

2 Zimmer

Küche

Bad

WC

Abstellraum

Aufgrund der guten Raumaufteilung können Sie jedes Zimmer vom Vorraum aus betreten.

Das Herzstück der Wohnung ist zweifelsohne das helle großzügige Wohnzimmer (ca. 21 m<sup>2</sup>) mit direktem Zugang zur ca. 6 m<sup>2</sup> großen Loggia.

Diese ist mit einer Markiese ausgestattet, sodaß Sie es sich auch an warmen Sommertagen

dort gemütlich machen und die schöne Aussicht ins Grüne genießen können.

Entspannen Sie bei Ihrem Frühstückskaffee oder lassen Sie bei einem guten Glas Wein oder kühlen Bier den Tag angenehm ausklingen.

Ein Schlafzimmer und ein Kinderzimmer - oder Büro - je nach Bedarf - bieten Ihnen und Ihrer Familie ausreichend Platz zum Wohlfühlen.

Die neuwertige Einbauküche mit Herd/Cerankochfeld, Dunstabzug und Geschirrspüler ist hervorragend geeignet, um für Ihre Liebsten köstliche Speisen zuzubereiten.

Das gepflegte Badezimmer wurde laut den jetzigen Eigentümern ca. 2018 renoviert und ist mit Badewanne inklusive Duschwand, Waschtisch mit Spiegelschrank und Unterschrank sowie Sprossenheizkörper ausgestattet, das WC ist separat.

Ein Kellerabteil sowie ein zugewiesener Garagenstellplatz runden das Angebot dieser gemütlichen Eigentumswohnung zu einem wirklich fairen Preis ab.

Zur Allgemeinnutzung gibt es im Keller eine Waschküche mit Trockenraum und einen Fahrradkeller.

Die Kosten für die komplette Objektbetreuung inklusive Sommer- und Winterdienst sind bereits in den Betriebskosten enthalten.

**Vereinbaren Sie noch heute eine Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst - dies könnte Ihr neues gemütliches Zuhause sein!**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <750m

Apotheke <750m

Krankenhaus <1.250m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <750m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <2.500m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <750m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.250m

Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap