

**PERFEKTES FAMILIENDOMIZIL mit GROSSEM GARTEN
und BAULANDreserve**



Objektnummer: 4760/586

Eine Immobilie von Per.Fact Immo E.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8680 Mürzzuschlag
Baujahr:	1956
Wohnfläche:	138,00 m ²
Nutzfläche:	163,00 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	1
Garten:	1.600,00 m ²
Keller:	67,00 m ²
Heizwärmebedarf:	G 222,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,77
Kaufpreis:	350.000,00 €
Betriebskosten:	127,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Barbara Reithofer

Per.Fact Immo E.U.
Kaunitzgasse 9/5-6
1060 Wien

























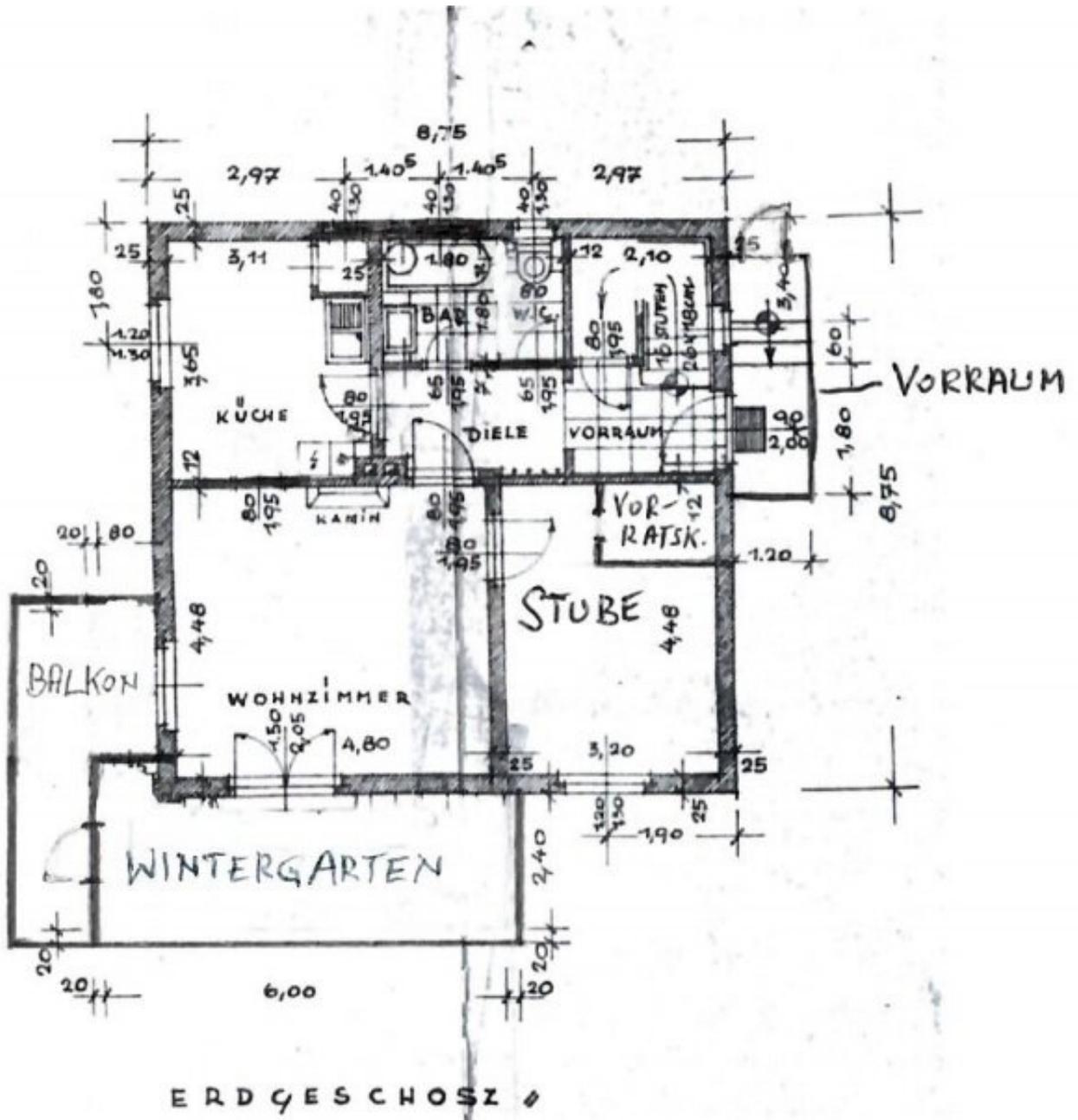




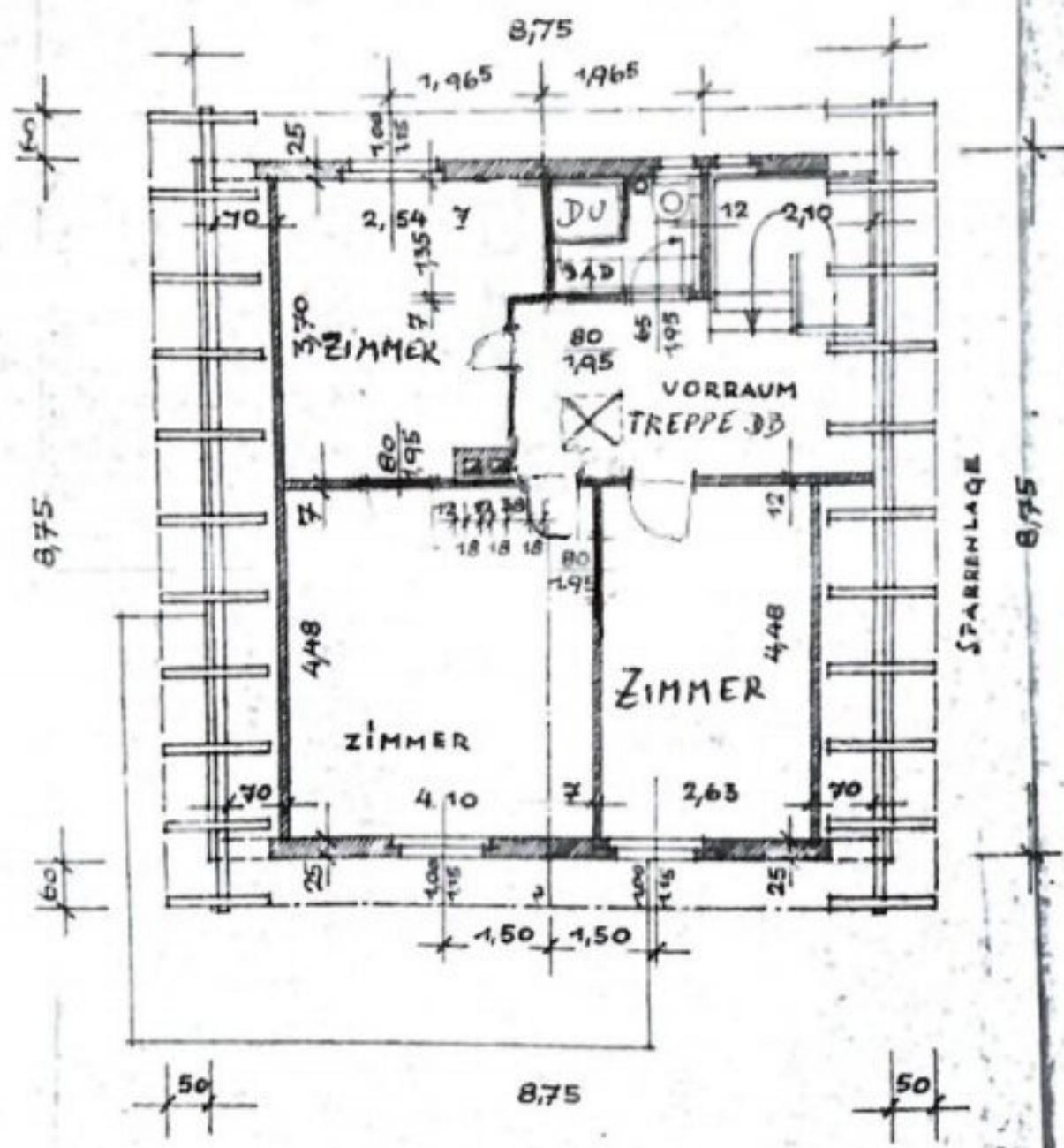




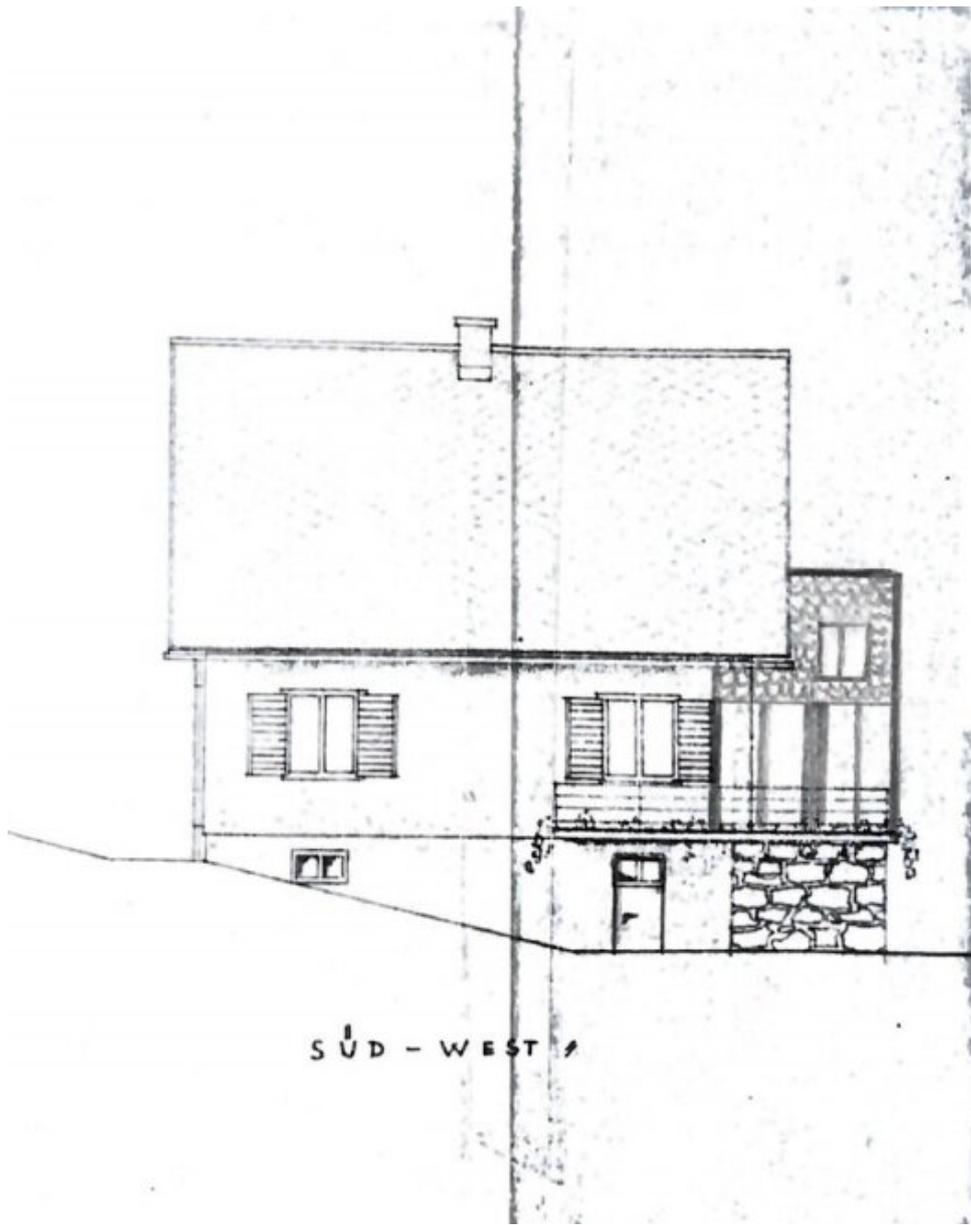




ERDGESCHOSZ



DACHGESCHOSZ



WINTERGARTEN

SÜD - WEST ↙



BALCON

WINTERGARTEN

SÜD - OST ↗



Objektbeschreibung

Das Haus

steht in leichter Hanglage und lässt durch die **süd-ost-seitige Orientierung** die **wundervolle Morgensonne** ins Innere. Es wurde 1956 erbaut, von den derzeitigen Eigentümern im Jahr 1990 erworben und in den darauffolgenden Jahren mit neuen Fenstern, einer Heizung und diversen kleine Adaptierungen perfekt auf ihre Bedürfnisse ausgebaut.

Die Terrasse wurde großteils in einen **Wintergarten** umgewandelt. Mit Hilfe dieses hellen und kraftspendenden Raumes gelingt es an sonnigen Wintertagen, Wärme ins Haus zu bringen. Wenn der Himmel einmal bedeckt sein sollte, bietet sich der **kunstvoll gestaltete Kaminofen** an, das Haus zusätzlich mit wohliger Wärme zu versorgen.

Im Jahr 2016/17 wurde eine **Luft-Wärmepumpe** für die **Warmwasser-Aufbereitung** installiert. Das Haus wird mit Öl beheizt, im Keller ist ein 2.000-Liter-Tank eingebaut.

Im gesamten Haus finden sich gemütliche Holzelemente, die die rundumliegende wunderschöne Natur im Haus widerspiegeln.

Ein Teil der abgebildeten Möbel kann im Haus verbleiben.

Raumaufteilung:

Im Erdgeschoß befindet sich

- ein praktischer Eingangsbereich
- Vorraum mit Garderobe
- die gemütliche Wohnküche - ausgestattet mit einer neuen DAN-Küche und mit Sitzbereich
- einem großzügigen Wohnzimmer, über das Sie
- den Wintergarten (in der nachstehende Aufstellung als Loggia angegeben) sowie
- ein heimelige Stube mit einer wohnlichen Sitzecke erreichen.
- Ein Vorratsraum/Speis und
- ein Badezimmer mit Badewanne und WC

runden das Raumangebot in diesem Stockwerk ab.

- Die uneinsehbare Außenterrasse bietet Privatsphäre unter freiem Himmel.

Über eine gedrehte Holzterasse geht es ins Obergeschoss, in dem Sie

- einen Vorraum über den Sie
- die 3 getrennt begehbare Zimmer sowie
- ein Badezimmer mit Dusche und WC

finden.

Der Dachboden des Hauses ist noch unausgebaut.

Der **Keller** bietet genügend Stauraum.

Dort befindet sich auch noch ein **weiteres WC und Platz für Waschmaschine sowie Wäschetrockner.**

Das geräumige **Gartenhaus** in der Größe von ca. 25 m² bietet einen Rückzugsort und bietet sich im Sommer perfekt an, Gäste zu empfangen.

Das Carport hat Platz für zwei Autos, die alte Garage wird zur Zeit als Lager verwendet.

Die Liegenschaft

besteht aus **zwei Grundstücken:**

- die bebaute Liegenschaft in der Größe von 897 m² sowie
- das angrenzende Grundstück in der Größe von 871 m², das über das bebaute Grundstück zu erreichen ist und als **Bauland** zur Verfügung steht.

Die naheliegende Südbahn ist durch eine Lärmschutzwand abgeschirmt, die vorbeifahrenden Züge sind daher nicht zu hören.

Die Gemeinde Mürzzuschlag:

Im Sommer bietet die Umgebung wundervolle Wanderwege, Radtouren in allen Schwierigkeitsklassen, Klettersteige, Möglichkeiten zum Fischen und Schwimmen in der Mürz sowie zum Schwimmen, z.B. im Schneeberger Teich - dem ehemaligen Karpfenteich der Zisterziensermönche vom Münster Neuberg oder im nun gerade neu gestalteten Freizeitsee in Krieglach.

Im Winter können Sie Schifahren – z.B. auf dem nahegelegenen Stuhleck oder dem Niederealpl-Liften - oder Schi-Tourengehen. Diverse Langlaufloipen, Wege zum Schneeschuhwandern bieten sich an. Es gibt in der Umgebung ebenfalls die Möglichkeit Eiszulaufen, Eisstock zu schießen oder auch einfach nur – direkt vom Haus - einen Winterspaziergang zu unternehmen und vielleicht ein wenig zu Rodeln.

Sie finden in Mürzzuschlag alle namhaften großen Supermärkte mit Lebensmittel und viele Geschäfte, um die Besorgungen des täglichen Bedarfs abzudecken. Mürzzuschlag ist eine Schulstadt, auch viele Ärzte – praktische und Fachärzte - betreiben ihre Praxis hier.

Auch die Kultur kommt in dieser Kleinstadt nicht zu kurz: mehrere liebevoll geführte Museen, viele Konzerte und eine Musikschule sind u. a. zu finden.

Das Vereinsleben wird hier auch noch gelebt, von der Feuerwehr, Alpenverein, und div. Kultur- und Sportvereinen findet jeder die richtige "Heimat".

Erreichbarkeiten:

Wien und Graz sind jeweils nur rund eine Autostunde entfernt.

Der neu adaptierte Bahnhof befindet sich in ca. 12 Minuten - Gehweite. in "Mürz" gibt es eine perfekte Bahnverbindung - stündliche Züge nach Wien und nach Graz/Klagenfurt. Im Jahr 2030 wird voraussichtlich der Semmering-Basistunnel in Betrieb gehen und der Wiener Hauptbahnhof wird dann in gut 50 Minuten erreichbar sein.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <1.000m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap