

## **Einzigartiges Wohnhaus in Toplage von Murau mit Schlossblick**



**Objektnummer: 961/35667**

**Eine Immobilie von s REAL Steiermark**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                          |
|--------------------------------------|------------------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Haus                                     |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                               |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 8850 Murau                               |
| <b>Balkone:</b>                      | 1                                        |
| <b>Terrassen:</b>                    | 1                                        |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>G</b> 255,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>G</b> 4,99                            |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 300.000,00 €                             |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                          |

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.





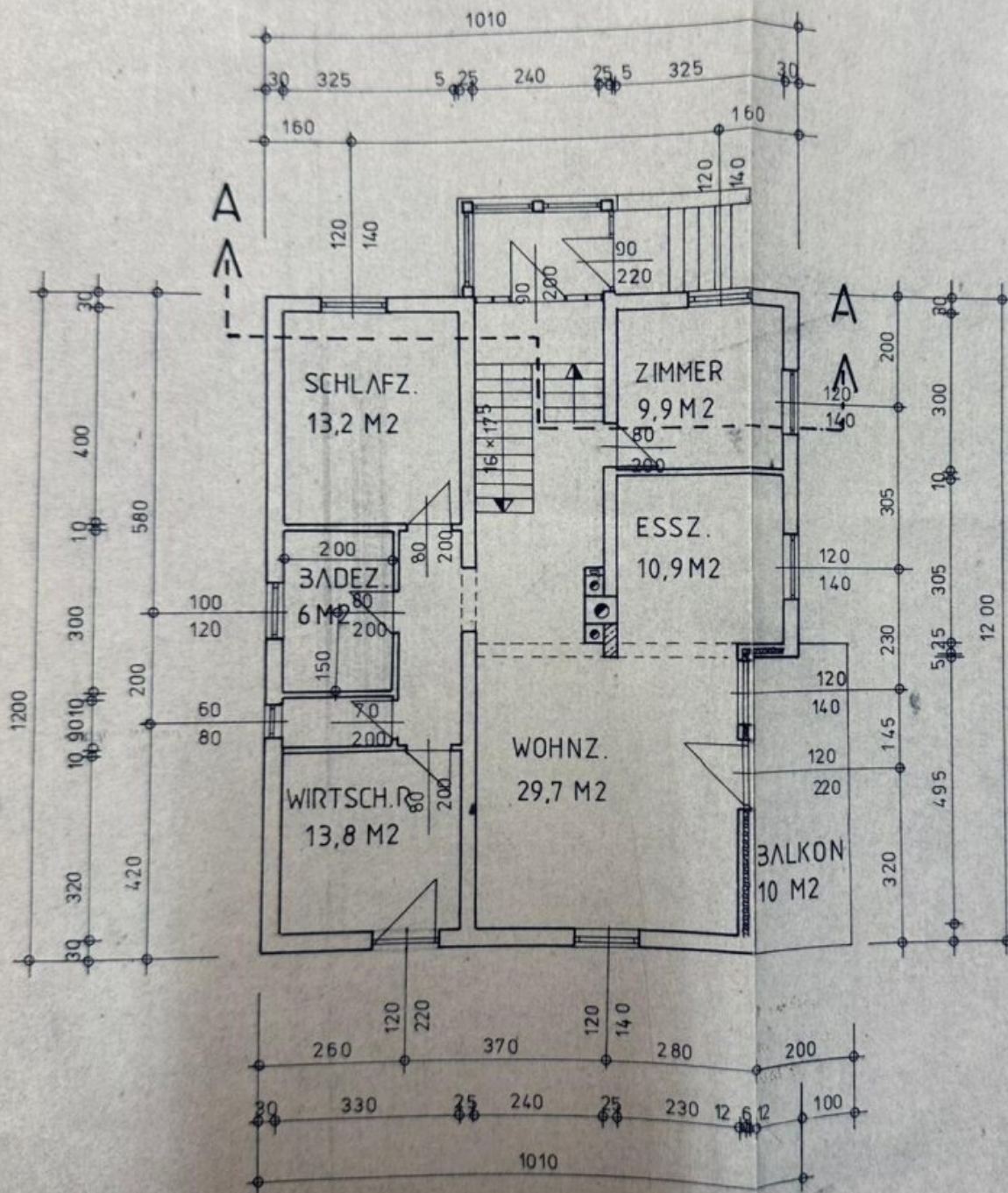




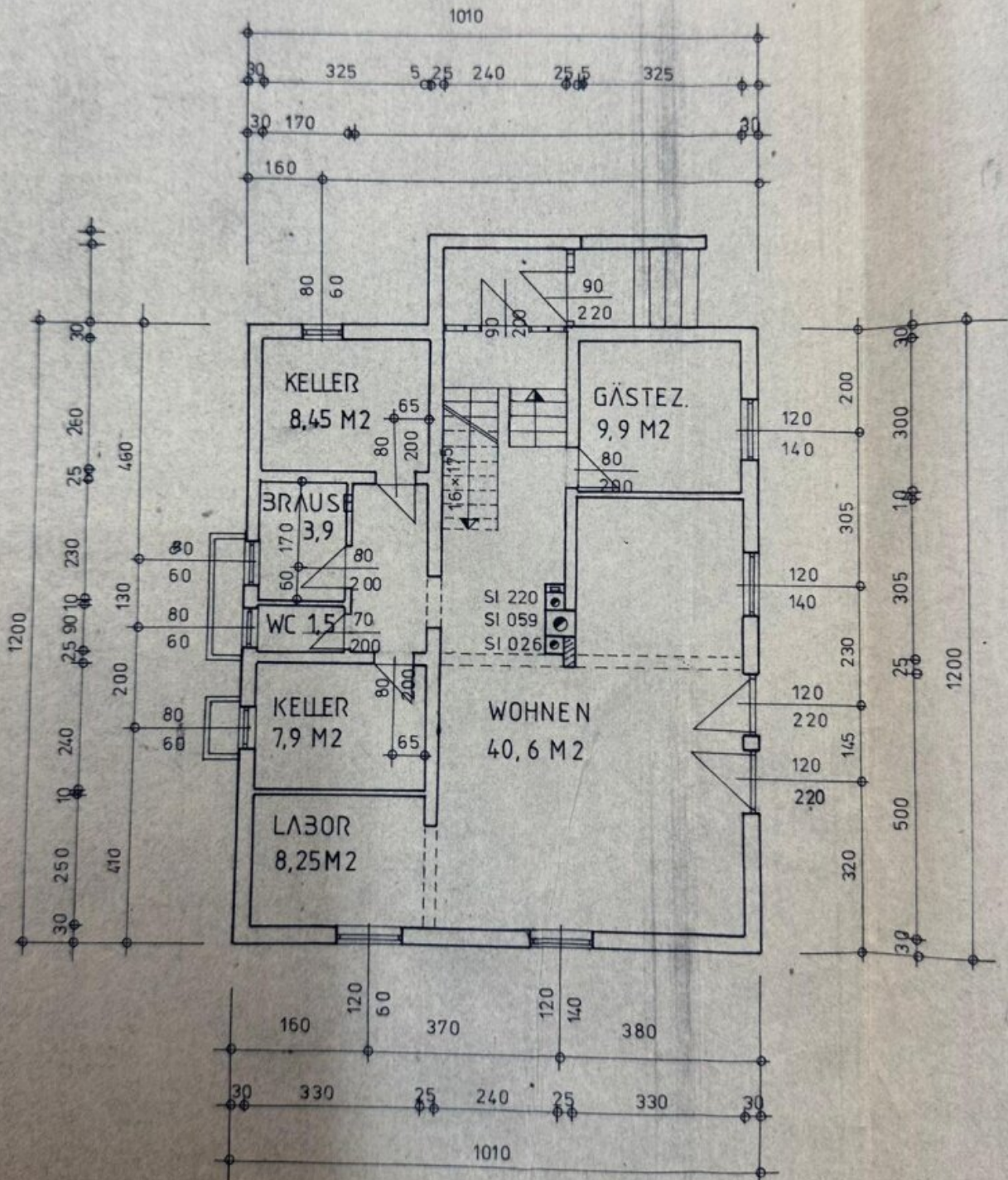




## ERDGESCHOSS



# KELLERGESHOSS



## Objektbeschreibung

### Lage

In traumhafter Panoramalage über den Dächern von Murau bietet diese außergewöhnliche Liegenschaft einen unvergleichlichen Blick – auf Augenhöhe mit dem imposanten Schloss Obermurau und mit Weitblick über die malerische Stadt und die umliegende Bergwelt. Die sonnige Hanglage garantiert nicht nur zahlreiche Sonnenstunden, sondern auch Ruhe und absolute Privatsphäre. Die Anbindung an die Stadt Murau mit ihrer ausgezeichneten Infrastruktur ist dennoch hervorragend.

### Objektbeschreibung

Das Anfang der 1980er Jahre errichtete Wohnhaus befindet sich in solider Massivbauweise und besticht durch seine großzügige Raumaufteilung und seinen authentischen Charakter. Es ist weitgehend im altersgemäßen Zustand, bietet jedoch durch seine Struktur und Lage enormes Potenzial zur individuellen Gestaltung und Modernisierung. Die Planung zur Nutzung als 2 Familienhaus, Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung/Homeoffice, oder einem klassisch geräumigen Einfamilienhaus mit Zusatzflächen sind hier gut umsetzbar.

### Raumaufteilung

- **Untergeschoss mit großteils Wohnnutzeignung:**

Großer - offener und noch zu gestaltender Bereich, ein separates Zimmer, Badezimmer, separates WC sowie zwei weitere Kellerräume - Ideal auch als Gäste- oder Arbeitsbereich nutzbar, großzügige Sonnenterrasse

- **Obergeschoss Hauptwohnebene:**

Großzügiger und offene angelegter Wohn-, Ess- und Kochbereich mit direktem Zugang zu Balkon, 3 Zimmer, Badezimmer und separates WC, Westterrasse, Kachelofen mit kombiniertem Küchenherd

### Ausstattung & Bauweise

- Massivbauweise

- Gedämmte oberste Geschossdecke
- Warmdach mit Ziegeleindeckung
- Beheizung mittels Elektroheizung, großem Kachelofen sowie Küchenherd mit Zusatzheizfunktion
- Warmwasseraufbereitung mittels Warmwasserboiler

## Außenbereich

Das großzügige in Hanglage befindliche Grundstück umfasst **1.703 m<sup>2</sup>** mit unverbaubarer Aussicht. Der Gartenbereich ist aktuell ungepflegt und bietet die Möglichkeit zur Neugestaltung ganz nach Ihren Vorstellungen – ob terrassenförmig angelegt, mit Naturgarten oder moderner Architektur im Grünen.

Im unteren Grundstücksbereich befindet sich ein **Parkplatz mit Carport und elektrisch betriebenem Eingangstor**. Der Zugang zum Haus erfolgt über eine lange, ansteigende Treppe und ist daher beschwerlich.

## Besonderheiten

- Absolute Panoramalage mit Blick auf Schloss Obermuraud
- Großzügiges Grundstück mit Entwicklungspotenzial
- Solide Substanz – ideal für eine Modernisierung
- Vielseitige Nutzungsmöglichkeiten
- Top-Investment in einer der gefragtesten Wohnlagen der Bezirkshauptstadt

## Weitere Informationen

Da das Untergeschoss nicht ganz fertig gestellt ist verfügt die Liegenschaft über eine Teilbenutzungsbewilligung.

## **Fazit**

Diese Immobilie bietet die seltene Gelegenheit, ein Haus in einer der schönsten Lagen von Murau zu erwerben. Ob als Hauptwohnsitz, Feriendomizil oder Investitionsobjekt – mit Liebe zum Detail und etwas Gestaltungskraft kann hier ein wahres Schmuckstück entstehen.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Krankenhaus <2.000m  
Apotheke <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <8.500m  
Einkaufszentrum <9.000m

### **Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.000m  
Polizei <1.000m  
Post <1.000m

### **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.