

***** Stadtnah & absolut ruhig: 102,5 m² im 2. OG mit 4 Zimmern, Carport und Entwicklungspotenzial für deine Visionen *****



Objektnummer: 3812/366

Eine Immobilie von RE/MAX Smart

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8680 Mürzzuschlag
Baujahr:	1994
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	102,50 m ²
Zimmer:	5,50
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	15,60 m ²
Heizwärmebedarf:	D 110,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,20
Kaufpreis:	110.000,00 €
Betriebskosten:	114,10 €
Heizkosten:	271,37 €
Sonstige Kosten:	506,43 €
Infos zu Preis:	

Sonstiges = Landesdarlehen mit 0,5% (~32.800.- per 2.26) Übernahme möglich!

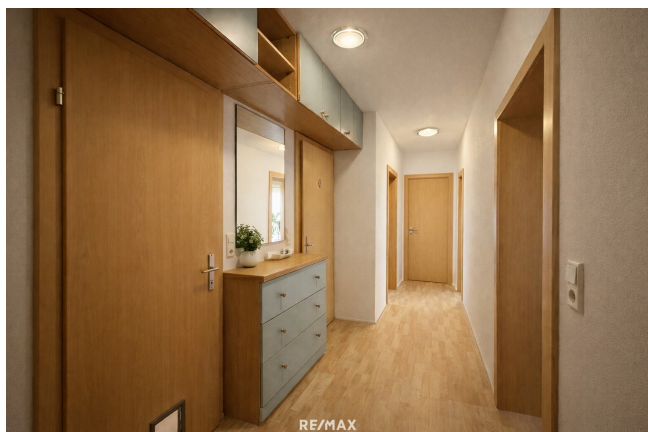
Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



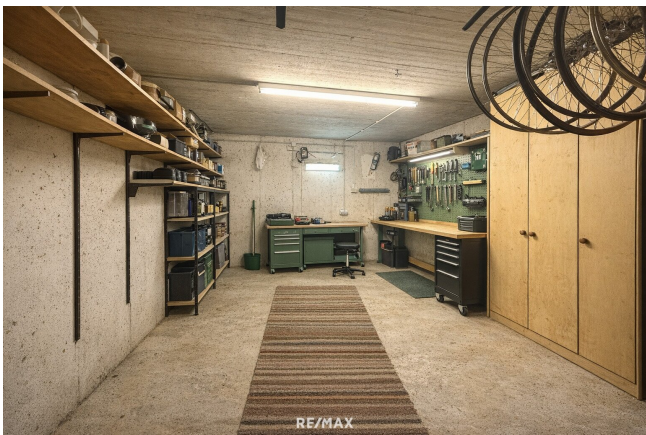


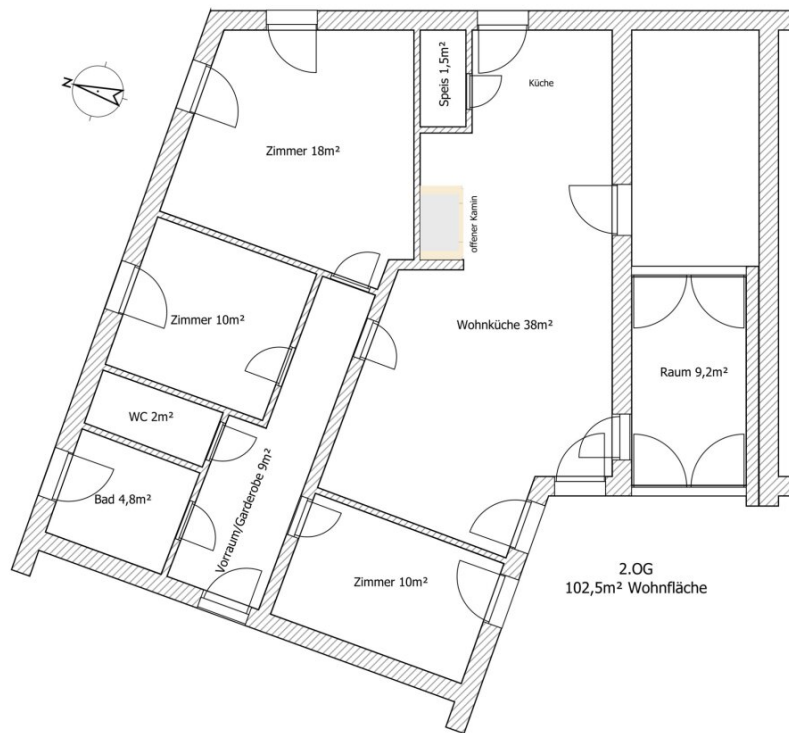


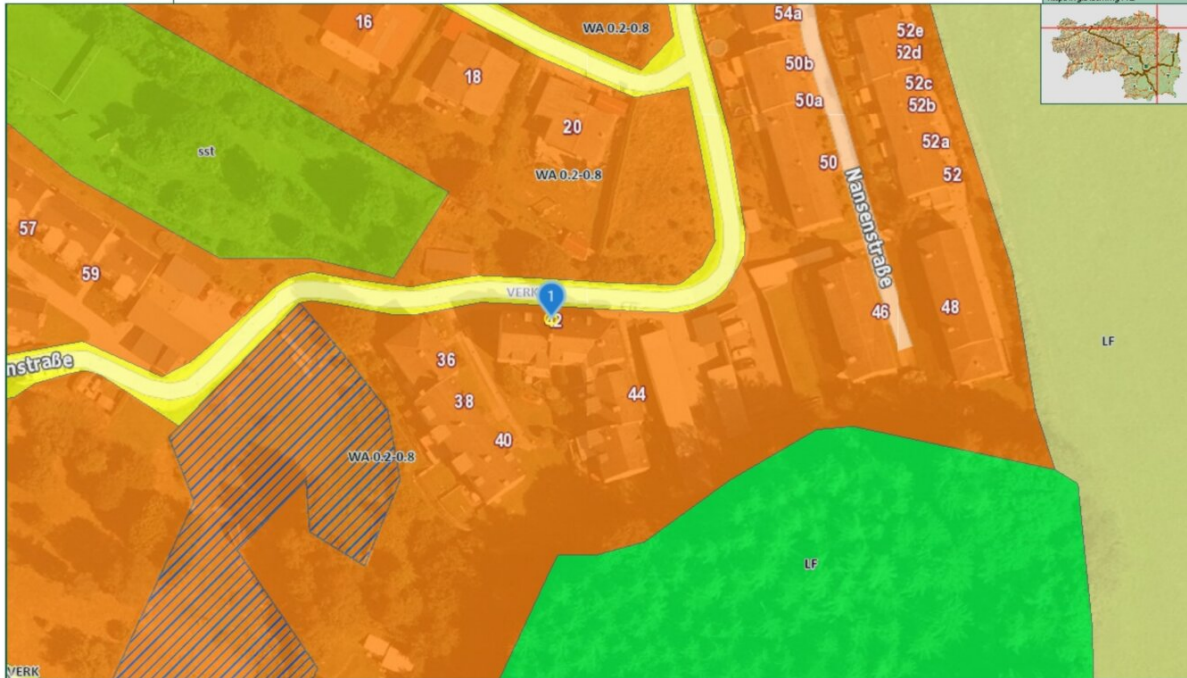














Das Land
Steiermark

Digitaler Atlas Steiermark Kataster

A17 - Geoinformation
Trauttmansdorffgasse 2
A-8010 Graz
geoinformation@stmk.gv.at
<https://gis.stmk.gv.at>



© GIS-Steiermark, BEV, Adressregister (6008/2006)
Keine Haftung für Verfügbarkeit, Vollständigkeit
und Richtigkeit der Darstellung.

Zweck: Expose
Ersteller*in: Günter
Karte erstellt am: 03.03.2026

0 M 1:500 25 m



Nansenstrasse 42, 8680



KARTENDETAILS

Hochwasserrisikozonierung

Legende

Infos

Hohe Gefährdung: Überflutung bei 30-jährlichem Hochwasser möglich

Mittlere Gefährdung: Überflutung bei 100-jährlichem Hochwasser möglich

Niedrige Gefährdung: Überflutung bei 300-jährlichem Hochwasser möglich

Gewässerzuständigkeit

Gewässerstrecken innerhalb der Gebiete mit potenziell signifikantem Risiko (Verlinkung zu WISA Hochwasser)

Zoom auf Suchergebnisse

Adresse

Nansenstraße 42, 8680 Mürzzuschlag

© GeoAdressen Professional GeoMagis (Ö. Post AG, BEV)

© BEV, Stichtagsdaten vom 01.04.2025

© BEV, Stichtagsdaten vom 25.03.2025

Objektbeschreibung

Wohnen mit Ruhe. Leben mit Nähe. Gestalten mit Vision.

In angenehmer, absolut ruhiger Wohnlage von Müzzzuschlag erwartet dich diese großzügige **4-Zimmer-Wohnung mit 102,5 m² Wohnfläche im 2. Obergeschoss**.

Hier kombinierst du **stadtnahes Leben** mit entspannter Wohnqualität – ideal für Familien, Paare mit Platzbedarf oder Käufer mit dem Wunsch, ihre eigenen Wohnideen zu verwirklichen.

Die Wohnung präsentiert sich in gepflegtem Zustand mit **leichtem Sanierungsbedarf** – perfekt für alle, die nicht einfach nur einziehen, sondern ihr Zuhause individuell gestalten möchten.

Die Highlights auf einen Blick

- ? 102,5 m² Wohnfläche
- ? 4 gut geschnittene Zimmer
- ? 2. Obergeschoss
- ? Absolute Ruhelage
- ? Stadtnähe – wenige Minuten ins Zentrum
- ? Carport-Abstellplatz inklusive
- ? Großzügiges Kellerabteil / Werkstätte mit Strom & Licht
- ? Entwicklungspotenzial mit Wertsteigerungschance

Raumaufteilung mit Potenzial

Die durchdachte Grundrissgestaltung bietet:

- Großzügiges Wohnzimmer mit viel Tageslicht
- Drei flexibel nutzbare Zimmer (Schlafzimmer, Büro, 2 Kinderzimmer)
- Separate Küche mit Gestaltungsmöglichkeiten

- Badezimmer und WC getrennt
- Praktischer Stauraum

Besonders attraktiv:

Das geräumige **Kellerabteil mit Strom- und Lichtanschluss** eignet sich ideal als Werkstatt, Hobbyraum oder kreativer Rückzugsort.

Infrastruktur – Alles in deiner Nähe

Die Lage in der Nansenstraße überzeugt durch kurze Wege und hohe Lebensqualität:

Nahversorgung & Einkauf

- Supermärkte in wenigen Minuten erreichbar
- Bäckerei & Nahversorger im Umfeld
- Stadtzentrum von Mürzzuschlag schnell erreichbar

Bildung & Betreuung

- Kindergarten
- Volksschule
- Mittelschule
- Höhere Schulen im Stadtgebiet

Verkehrsanbindung

- Bahnhof Mürzzuschlag mit guter Anbindung Richtung Graz & Wien
- Schnelle Erreichbarkeit der S6 Semmering Schnellstraße
- Gute regionale Busverbindungen

Freizeit & Natur

- Zahlreiche Wander- und Radwege
- Nähe zum Semmeringgebiet
- Sport- und Freizeiteinrichtungen im Stadtgebiet

Warum diese Immobilie besonders interessant ist

Diese Wohnung ist keine „perfekt renovierte Standardimmobilie“.

Sie ist eine **Gelegenheit**.

? Für Eigennutzer mit Gestaltungswillen

? Für Handwerker

? Für kreative Köpfe

? Für Anleger mit Blick auf Wertentwicklung

Die Kombination aus **ruhiger Lage, Stadtnähe, großzügiger Wohnfläche und zusätzlicher Werkstattfläche** ist in dieser Form selten.

Fazit

Wenn du eine großzügige Wohnung suchst, die du nach deinen Vorstellungen entwickeln kannst – und dabei nicht auf Ruhe, Infrastruktur und Parkplatz verzichten willst – dann solltest du dir diese Immobilie unbedingt ansehen.

Jetzt Besichtigung vereinbaren und Potenzial erkennen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m

Apotheke <1.000m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <1.000m

Autobahnanschluss <1.500m

Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap