

**Sonniges Grundstück mit Bestandsobjekt – ideal für  
Sanierung oder Neubau**



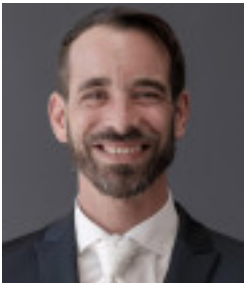
**Objektnummer: 3812/315**  
**Eine Immobilie von RE/MAX Smart**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Brahmsgasse 20
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8680 Mürzzuschlag
Baujahr:	1950
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	137,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	2
Stellplätze:	3
Garten:	400,00 m <sup>2</sup>
Keller:	35,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>G</b> 363,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>E</b> 2,57
Kaufpreis:	139.000,00 €
Betriebskosten:	58,49 €
USt.:	5,85 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

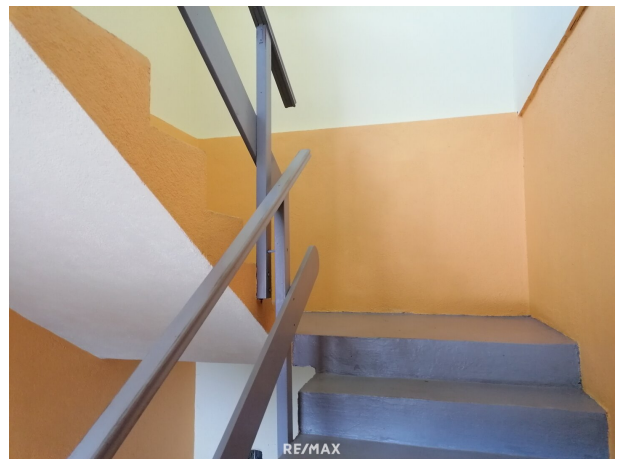
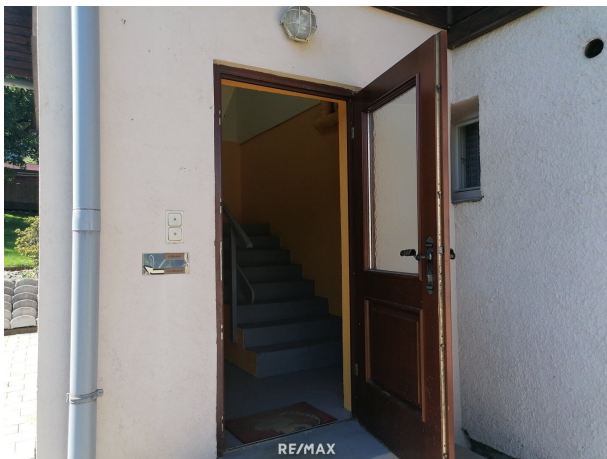


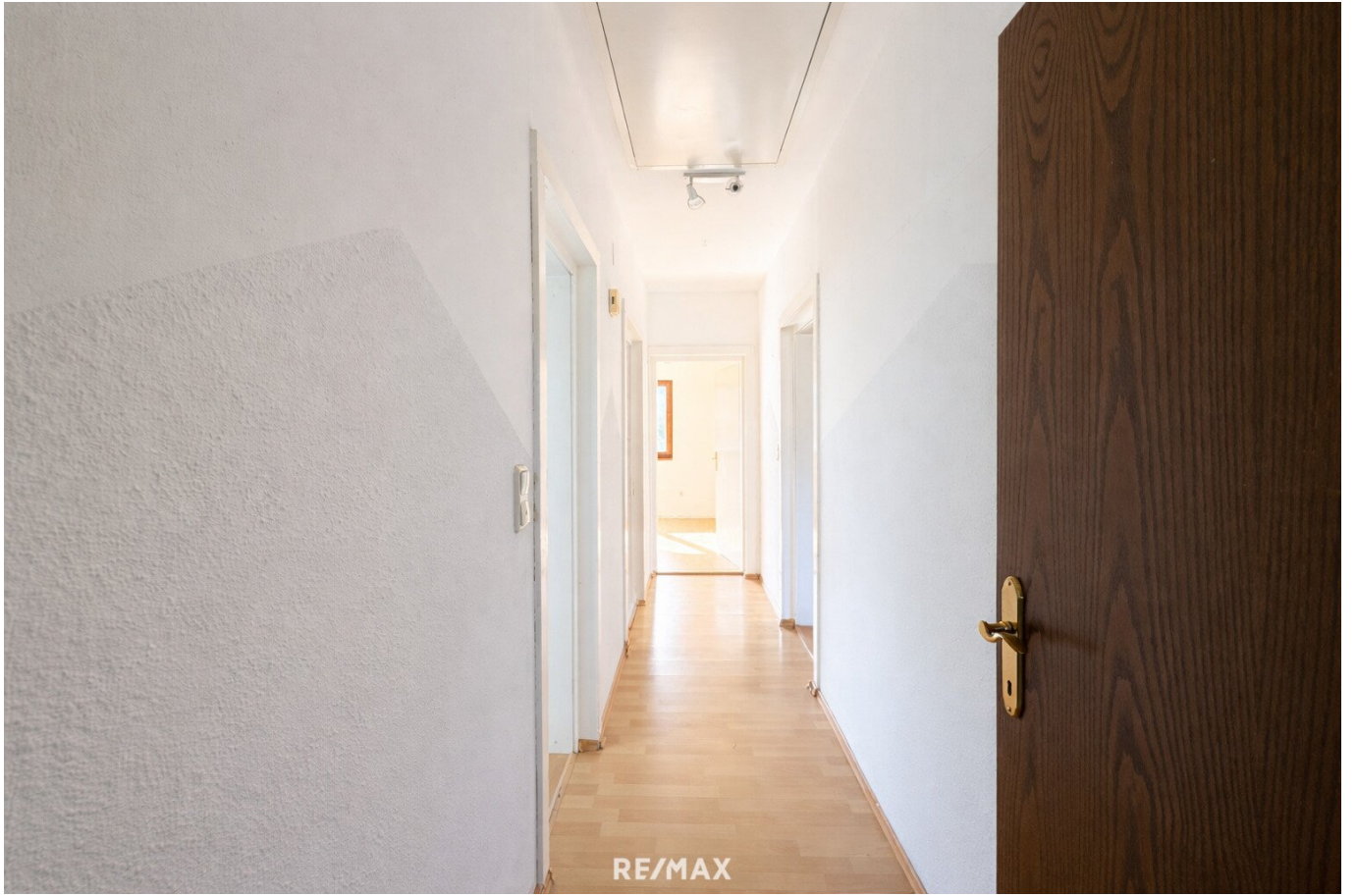
**Bernhard Valant**

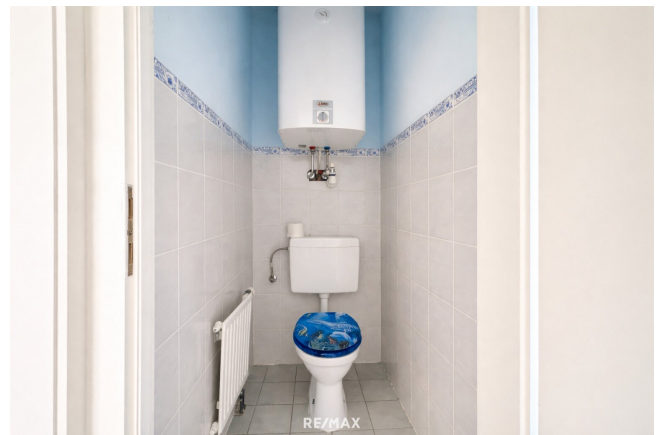










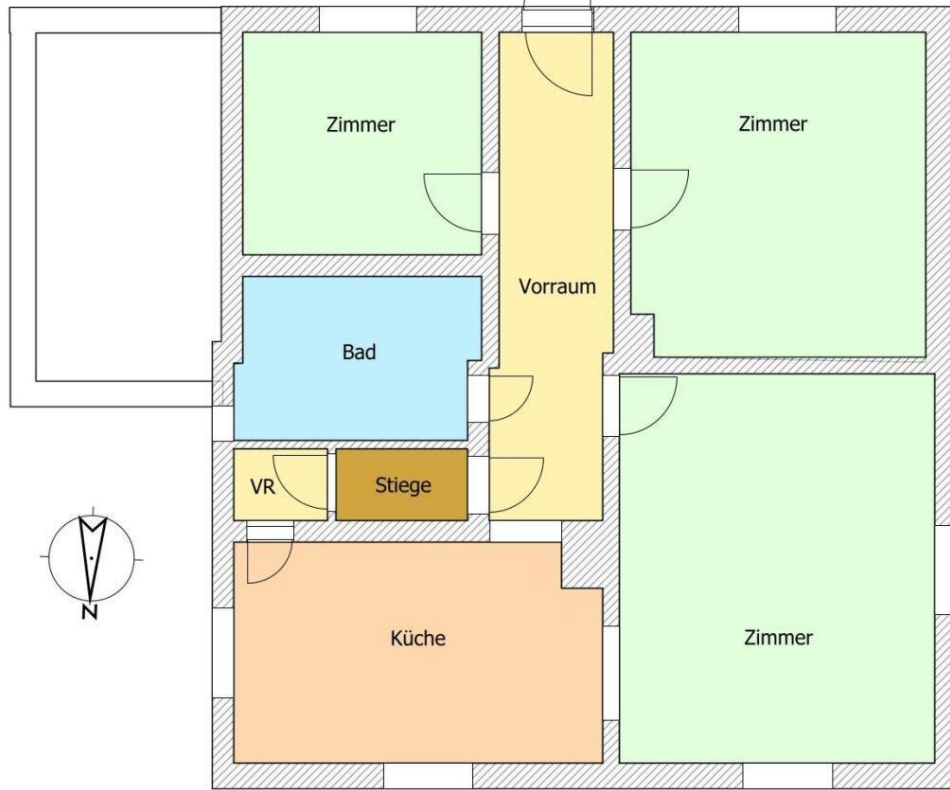






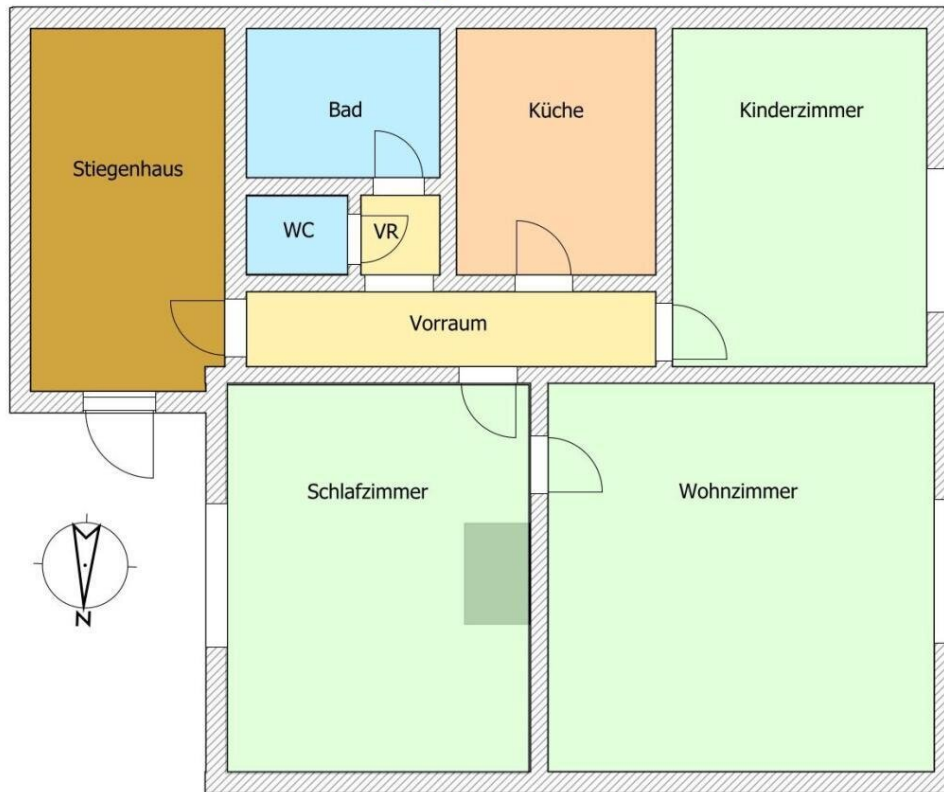


# Grundriss Erdgeschoss

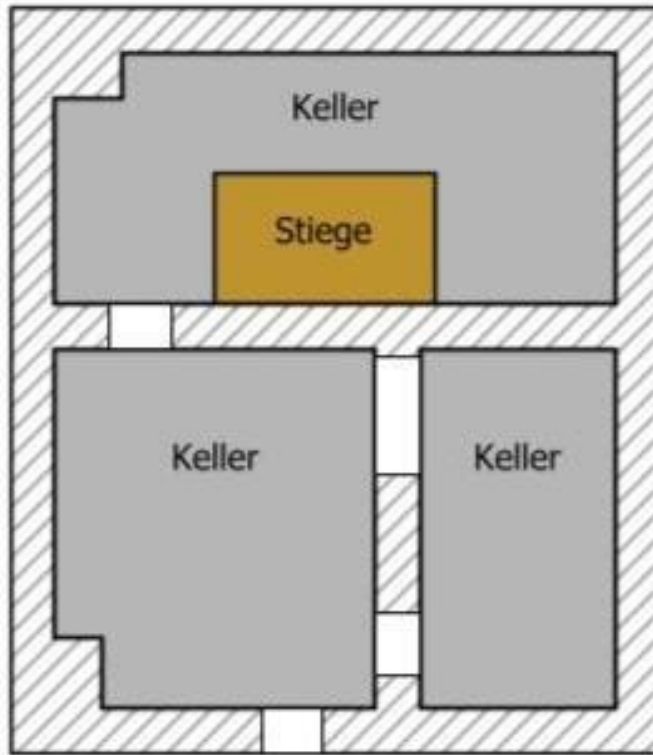
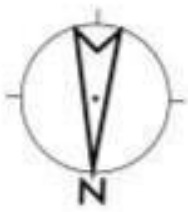


schematische Darstellung - Skizze ohne Gewähr

# Grundriss Obergeschoss



schematische Darstellung - Skizze ohne Gewähr



## Objektbeschreibung

### Sanierungsbedürftiges Zweifamilienhaus mit Nebengebäuden in sonniger Traumlage

Dieses charmante Zweifamilienhaus in Müzzuschlag überzeugt durch seine attraktive, leicht erhöhte und sonnige Lage sowie durch sein großes Entwicklungspotenzial.

Auf rund **137 m<sup>2</sup> Wohnfläche** bietet die Immobilie ausreichend Platz für zwei getrennte Wohneinheiten oder eine großzügige Nutzung als Einfamilienhaus. Das Gebäude wurde in **massiver Ziegelbauweise** errichtet und erstreckt sich über Erdgeschoss und Obergeschoss.

### Raumaufteilung

#### Erdgeschoss:

- 3 Zimmer
- Küche
- Badezimmer mit WC

#### Obergeschoss:

- 3 Zimmer
- Küche
- Badezimmer
- Separates WC

Zusätzlich ist das Haus **teilweise unterkellert**.

## **Grundstück & Widmung**

- Grundstücksgröße: **717 m<sup>2</sup>**
- Widmung: **Allgemeines Wohngebiet**
- Bebauungsdichte: **0,3 – 1,2**
- Wasserversorgung: **Ortswasserleitung**
- Zufahrt: **über öffentliche Straße**

Der großzügige Garten bietet vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten und besticht durch seine **sehr gute Sonnenlage mit schönem Ausblick auf die umliegende Bergkulisse**.

## **Nebengebäude**

- Holzlager mit Kleintierstall
- Holzhütte mit Aufenthaltsräumen und Holzterrasse – ideal für gemütliche Stunden im Freien

## **Lage & Infrastruktur**

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen Wohngegend, **leicht erhöht und sonnig gelegen**, gleichzeitig jedoch sehr **ortsnah**.

Die Stadt Müzzuschlag bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur mit:

- Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf

- Schulen und Kindergärten
- Ärzten und Gesundheitseinrichtungen
- Gastronomie und kulturellen Angeboten
- Sport- und Freizeitmöglichkeiten

Besonders hervorzuheben sind die **kurzen Wege zu allen wichtigen Einrichtungen des täglichen Lebens**.

Zudem sind das Naherholungsgebiet der Fischbacher Alpen sowie das Skigebiet Stuhleck in kurzer Zeit erreichbar.

Der Bahnhof Müzzzuschlag sorgt für eine sehr gute Verkehrsanbindung in Richtung Wien und Graz.

## **Bauhistorie & Zustand**

- Ursprünglicher Bau: **1950er Jahre**
- Ausbau: **1995 Dachhebung und Erweiterung zur Dachgeschosswohnung (gesamt ca. 137 m<sup>2</sup> Wohnfläche)**

## **Sanierungsbedarf**

Die Immobilie weist altersbedingt Modernisierungsbedarf auf und bietet dadurch die Möglichkeit zur individuellen Gestaltung:

### **Heizung:**

Derzeit besteht eine Zentralheizung, betrieben über einen Tischherd (Holz) im Erdgeschoss. Ein moderner Heizungstausch (z. B. Pellets, Wärmepumpe oder Fernwärme – je nach Möglichkeit) wird empfohlen.

### **Wärmedämmung:**

Eine zeitgemäße Dämmung ist aktuell nicht vorhanden. Maßnahmen an Fassade und Dach sind sinnvoll, um Energieeffizienz und Betriebskosten zu optimieren.

### **Fenster & Türen:**

Die bestehenden Elemente entsprechen nicht mehr dem heutigen Standard und sollten erneuert werden.

### **Badezimmer:**

Sanitärbereiche sind veraltet und sollten modernisiert oder vollständig erneuert werden.

### **Elektroinstallation:**

Eine Überprüfung sowie gegebenenfalls eine Anpassung an den aktuellen Stand wird empfohlen.

## **Positiv hervorzuheben**

- Dach in **sehr gutem Zustand** (nur Dämmung erforderlich)
- **Perfekte Sonnenlage** mit attraktivem Ausblick
- **Sehr gute Infrastruktur-Nähe**
- **Hohe Bebauungsdichte** ? interessantes Entwicklungspotenzial (Erweiterung/Neubau)
- **Zwei getrennte Wohneinheiten**
- Vielseitig nutzbare Nebengebäude
- **Drei vorhandene Parkplätze**

## **Zusammenfassung**

Ein vielseitiges Objekt mit großem Potenzial in attraktiver Lage – ideal für Eigennutzer, Investoren oder Projektentwickler.

## **Hinweis zu den Bildern**

Die im Exposé verwendeten Fotos wurden teilweise digital bearbeitet bzw. optimiert. Dies umfasst insbesondere Anpassungen der Bepflanzung sowie Retuschen von Einrichtungsgegenständen und persönlichen Gegenständen zur besseren Darstellung der Raum- und Grundstücksverhältnisse.

Die Visualisierungen dienen ausschließlich der unverbindlichen Veranschaulichung und stellen keine zugesicherten Eigenschaften im Sinne des Maklergesetzes dar.

Abweichungen zwischen Darstellung und tatsächlichem Zustand sind möglich. Maßgeblich ist ausschließlich der Eindruck vor Ort im Rahmen einer Besichtigung.

## **Rechtlicher Hinweis**

Der Makler ist als Doppelmakler tätig.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <600m

Krankenhaus <1.150m

### **Kinder & Schulen**

Schule <775m

Kindergarten <400m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <725m

Bäckerei <275m

Einkaufszentrum <2.375m

### **Sonstige**

Bank <325m

Geldautomat <325m

Post <675m

Polizei <375m

**Verkehr**

Bus <375m

Autobahnanschluss <2.025m

Bahnhof <550m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap