

**TOP-Lage + Terrasse: Sanierter Altbau im Zentrum – sofort einziehen!**



**Objektnummer: 3812/381**

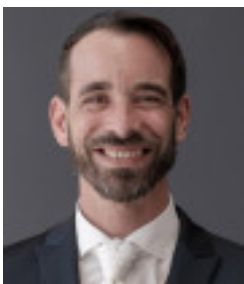
**Eine Immobilie von RE/MAX Smart**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Terrassenwohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8680 Mürzzuschlag
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	71,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 75,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,17
<b>Gesamtmiete</b>	699,60 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	550,00 €
<b>Kaltmiete</b>	636,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	86,00 €
<b>USt.:</b>	63,60 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

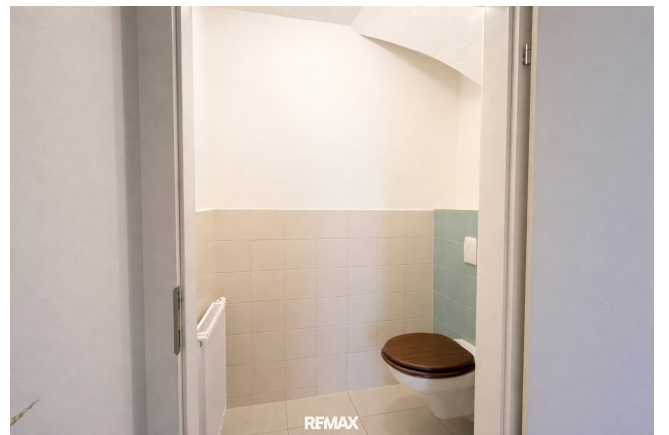
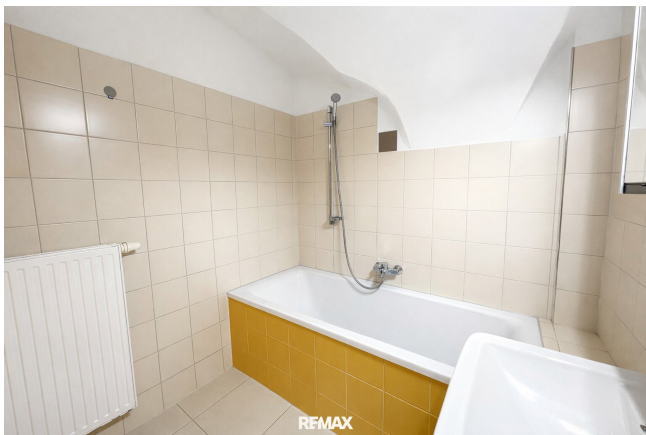


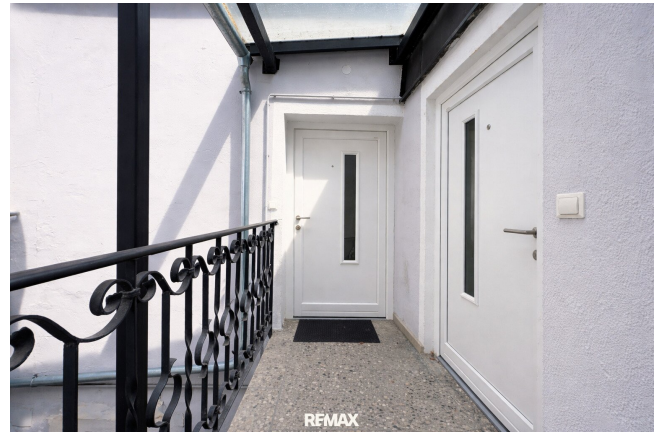
**Bernhard Valant**

REMAX Smart

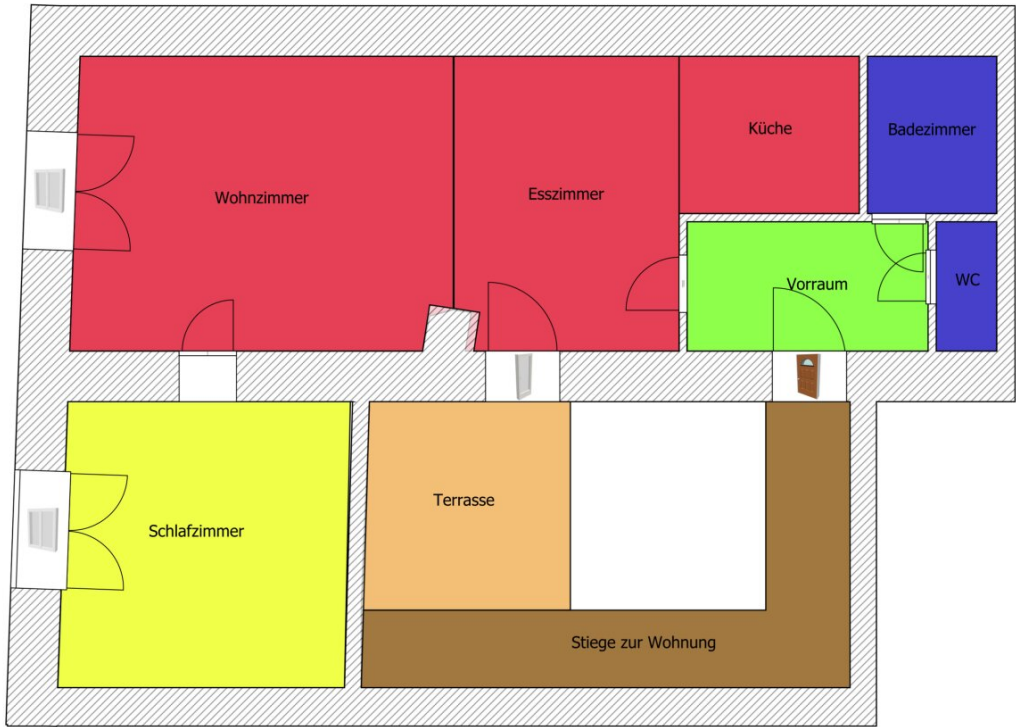












REMAX

# Objektbeschreibung

## Charmante Terrassenwohnung im Zentrum von Müzzzuschlag

**Objektart:** Terrassenwohnung (Altbau)

**Wohnfläche:** ca. 71 m<sup>2</sup>

**Zimmer:** 2

**Terrasse:** ca. 12 m<sup>2</sup>

**Etage:** 1. Obergeschoss

**Beziehbar:** ab sofort

## Objektbeschreibung

Diese stilvolle und umfassend sanierte Altbauwohnung befindet sich in absolut zentraler Lage von Müzzzuschlag – sämtliche infrastrukturellen Einrichtungen wie Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Ärzte sowie öffentliche Verkehrsverbindungen liegen direkt vor der Haustüre.

Die Wohnung liegt ruhig im Innenhof eines gepflegten Altbaus und ist über eine Außenstiege erreichbar. Trotz der zentralen Lage genießen Sie hier eine angenehme Wohnruhe.

Der Charakter des Altbaus wurde durch die letzte Sanierung geschmackvoll erhalten: Großzügige Räume mit beeindruckender Raumhöhe und teilweise historischem Gewölbe schaffen ein besonderes Wohnambiente. Große Fensterflächen lassen viel Tageslicht in die Räume und sorgen für eine freundliche, helle Wohnatmosphäre.

Neue Fenster und Türen gewährleisten gleichzeitig eine gute Wärmedämmung und einen effektiven Schallschutz.

## Ausstattung & Raumaufteilung

- Zentrale Raumaufteilung – alle Räume separat begehbar
- Wohnküche mit moderner Einbauküche (im Mietpreis enthalten)
- Großzügiges Wohnzimmer

- Schlafzimmer mit angenehmer Raumhöhe
- Modern ausgestattetes Badezimmer mit Badewanne
- Separates WC
- Bodenbeläge: Parkett, Laminat und Fliesen
- Zentralheizung (Fernwärme)
- Doppel-/Mehrfachverglasung
- Massive Ziegelbauweise

Ein besonderes Highlight ist die **Innenhof-Terrasse**, die zusätzlichen Freiraum bietet und das Wohnen im urbanen Umfeld ideal ergänzt.

## **Lage & Infrastruktur**

Die Wohnung punktet durch ihre hervorragende Lage im Zentrum von Müzzschlag:

- Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Restaurants in unmittelbarer Nähe
- Bahnhof und Busbahnhof in ca. 5 Gehminuten erreichbar
- Vielfältige Freizeitmöglichkeiten: Kultur-, Sport- und Familienangebote

## **Kostenübersicht**

- **Miete:** € 605,00

- **Betriebskosten:** € 94,60
- **Gesamtbelastung:** € 699,60 monatlich

Die Miete ist für diese zentrale Lage moderat und im unteren Preissegment angesiedelt.

### **Sonstige Informationen**

- Kein PKW-Abstellplatz vorhanden
- Öffentliche Parkmöglichkeiten in ca. 5–10 Gehminuten Entfernung
- Kein Kellerabteil – Lagerflächen ausschließlich innerhalb der Wohnung
- Sofort beziehbar

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

Abweichungen zwischen den dargestellten und den tatsächlichen Gegebenheiten sind möglich. Maßgeblich ist ausschließlich der Zustand der Immobilie vor Ort im Rahmen einer Besichtigung.

### **Rechtlicher Hinweis**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.500m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap