

***** Wohnjuwel mit Balkon – 4 Zimmer, Garage und nachhaltige Fernwärme *****



RE/MAX

01 AUSSEN

Objektnummer: 3812_269

Eine Immobilie von RE/MAX Smart

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Wiener Strasse
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8680 Mürzzuschlag
Baujahr:	1970
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	77,77 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	D 114,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,65
Kaufpreis:	78.000,00 €
Provisionsangabe:	

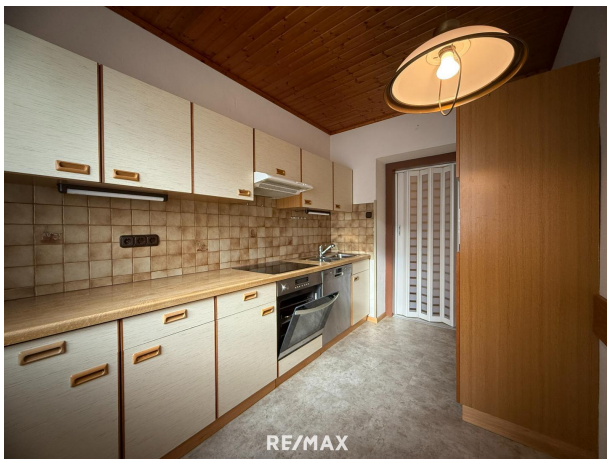
3.00 %

Ihr Ansprechpartner

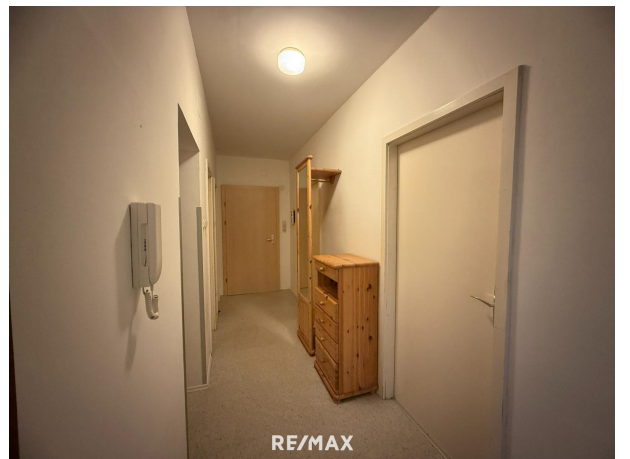
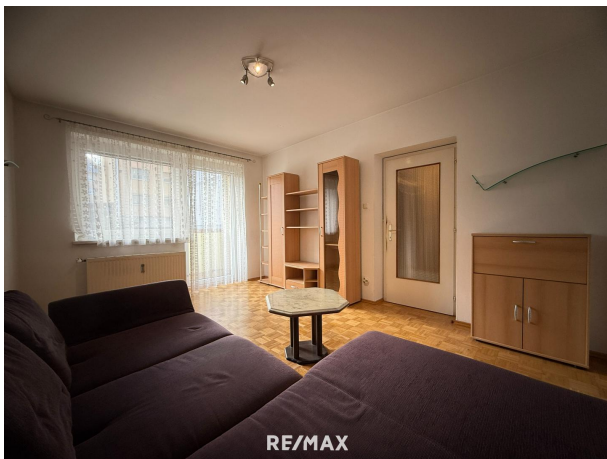


Günter Harrer

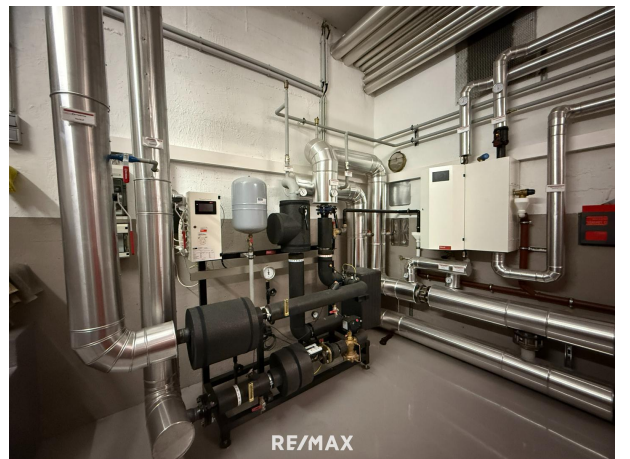
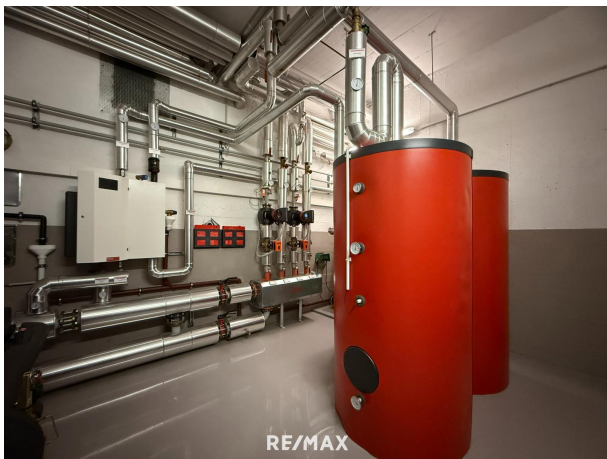
RE/MAX Smart
Wiener Straße 46





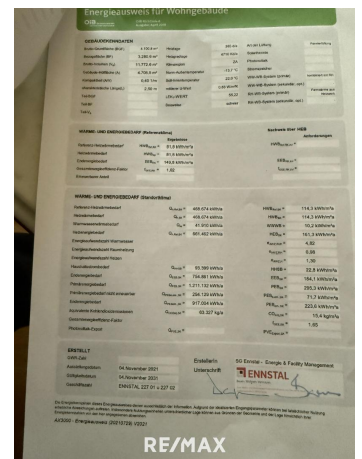
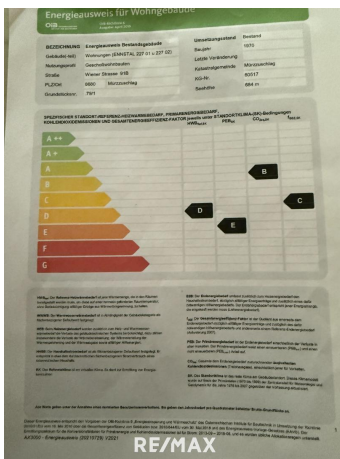








RE/MAX





Objektbeschreibung

Objektbeschreibung Diese gepflegte 4-Zimmer-Eigentumswohnung bietet Ihnen auf 77,77 m² Wohnfläche ein modernes und komfortables Zuhause mit viel Potenzial. Das Gebäude aus dem Jahr 1970 wurde laufend saniert, sodass es sich in einem technisch sehr gutem Zustand befindet. Besonders erwähnenswert ist das sehr schöne und gepflegte Stiegenhaus, das den ersten Eindruck beim Betreten des Hauses positiv prägt. Zwei moderne Lifte – ein Personenlift sowie ein Personen- und Lastenlift – wurden erst vor kurzem vollständig saniert und bieten bequemen Zugang zu allen Stockwerken. Neben einem praktischen Balkon verfügt die Wohnung über eine Garage sowie die Möglichkeit, eine zusätzliche Tiefgarage gegen Aufpreis zu erwerben. Ein großzügiger Wasch- und Trockenraum im 11. Obergeschoss, ausgestattet mit einer neuwertigen Waschmaschine, sowie ein großer Trockenraum stehen allen Bewohnern zur Verfügung und ergänzen das Angebot ideal. Ausstattung und Raumaufteilung

- Wohnfläche: 77,77 m², ideal aufgeteilt auf 4 helle Zimmer
- Balkon: Für zusätzliche Frischluft
- Küche und Bäder: ausgestattet mit Fliesen
- Böden: Kombination aus Parkett, Laminat und Fliesen für eine ansprechende Optik und einfache Pflege
- Fenster: Dreifachverglasung (Kunststoff und Aluminium) sorgt für optimale Dämmung und Lärmschutz
- Innenrollo: Teilweise vorhanden für zusätzlichen Komfort
- Vorraum und Wohnung: Sanierungsbedürftig – bietet Potenzial zur individuellen Gestaltung Gebäudeeigenschaften und Sanierungen
- Lifte: Zwei vollständig sanierte Lifte, darunter ein Lastenlift, in exzellentem Zustand
- Heizanlage: Komplett erneuerte, moderne Heizungsanlage auf Hackschnitzelbasis, etwa vier Jahre alt
- Flachdach: Vor 20 Jahren erneuert
- Fenster, Heizung, Lift und Flure: Bereits umfassend saniert
- Rücklagen: Mit einer Gesamthöhe von ca. 100.000 € auf 48 Eigentümer finanziell solide aufgestellt
- Zusätzliche Vorteile
- Garage: Großzügige Garage mit ausreichend Platz für ein Fahrzeug (optional für 10.000 € erwerbbar (ca. 18 m² groß, separate Betriebskosten von 27,50 € brutto monatlich))
- Gemeinschaftsraum: Wasch- und Trockenraum im 11. Obergeschoss mit moderner Ausstattung
- Keller: Großer und gut nutzbarer Kellerraum Lage und Infrastruktur

Die Wohnung liegt in Müzzuschlag, einer ruhigen und gut erschlossenen Region mit hervorragender Anbindung. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte und Freizeitangebote sind in unmittelbarer Nähe. Die grüne Umgebung lädt zu Spaziergängen, Wanderungen und anderen Outdoor-Aktivitäten ein, was die Immobilie besonders für Naturliebhaber attraktiv macht. Kaufpreis und Betriebskosten

- Kaufpreis der Wohnung: 78.000 €
- Zusatzoption Tiefgarage: 10.000 €
- Betriebskosten Tiefgarage: 27,50 € brutto monatlich

Zusammenfassung Diese Eigentumswohnung vereint modernen Wohnkomfort, eine solide Bausubstanz und eine hervorragende Lage. Dank der umfangreichen Sanierungen im Gebäude bietet sie niedrige Energiekosten und ein angenehmes Wohnklima. ^ Während die Wohnung selbst und der Vorraum sanierungsbedürftig sind, eröffnet dies Gestaltungsspielraum für Ihre persönlichen Wünsche und Ideen. Mit dem attraktiven Kaufpreis, der großzügigen Ausstattung und der optionalen Tiefgarage ist dieses Angebot eine seltene Gelegenheit für Eigennutzer oder Anleger. Ihr neues Zuhause wartet! Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie zu überzeugen. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwär 114.3 kW
mebedarf h/(m²a)

:

Klasse H D

eizwärme

bedarf:

Faktor G 1.65

esamtene

rgieeffizie

nz:

Klasse C

Faktor G

esamtene

rgieeffizie

nz:

Sie überlegen Ihre Immobilie zu verkaufen oder zu vermieten? Makler? Macht Sinn! Am Besten gleich zur Nr.1 Jetzt kostenlosen Beratungstermin vereinbaren unter 03862/24 717