





Idyllisches Landhaus mit Doppelgrundstück und großem Entwicklungspotenzial

¹⁰⁰/₀₄ 3723/2177


Objektnr.

 ca. 1976


Baujahr

 124 m²

Wohnfläche

 1.726 m²

Grundstücksfläche

 4

Zimmer

Die Immobilie

Idyllisches Landhaus mit Doppelgrundstück und großem Entwicklungspotenzial

Ausbaureserve im Dachgeschoss Sonniger Garten Ruhige Grünlage mit traumhaftem Fernblick über das Mürztal

Objektbeschreibung

Dieses charmante Landhaus vereint naturnahes Wohnen, großzügige Platzverhältnisse und außergewöhnliches Entwicklungspotenzial. Auf einem insgesamt ca. 1.726 m² großen Grundstück, bestehend aus zwei Parzellen, genießen Sie eine ruhige Aussichtslage mit herrlichem Panoramablick über das Mürztal.

Das im Jahr 1976 in solider Massivbauweise errichtete Einfamilienhaus bietet derzeit rund 124 m² Wohnfläche auf einer Ebene sowie einen vollständig unterkellerten Bereich mit Garage. Zusätzlich eröffnet das bereits vorbereitete Dachgeschoss weiteres Ausbaupotenzial von ca. 90 bis 100 m² Wohnfläche.

Besonders attraktiv ist das zweite, bereits aufgeschlossene Grundstück, welches zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten bietet und den langfristigen Wert der Liegenschaft deutlich erhöht.

Die großzügige Raumaufteilung, der sonnige Garten mit altem Kirschbaum sowie die große Terrasse schaffen ideale Voraussetzungen für Familien, Naturliebhaber oder Käufer, die ein Zuhause mit viel Freiraum und Entwicklungsmöglichkeiten suchen.

Grundstück 1 (bebaut): ca. 877 m²

Grundstück 2 (unbebaut): ca. 849 m²

Gesamtfläche: ca. 1.726 m²

Highlights

Zwei Grundstücke – eines bereits bebaut, eines zusätzlich aufgeschlossen

Solide Massivbauweise

Wohnfläche ca. 124 m² auf einer Ebene

Dachgeschoss mit ca. 90-100 m² Ausbaureserve

Voll unterkellert ca. 112 m² -- inklusive Garage ca. 25 m²

Große Terrasse mit ca. 32 m²

Sonniger Garten mit großem Kirschbaum

Ruhige Aussichtslage mit Fernblick über das Mürztal

Sämtliche Wohnräume zentral begehbar

Großes Wertsteigerungs- und Entwicklungspotenzial

Raumaufteilung

Erdgeschoss – ca. 124 m²

- Vorraum

- Zentraler Flur
- Küche mit Essbereich
- Großzügiges Wohnzimmer mit Terrassenzugang
- Drei Schlafzimmer
- Badezimmer mit WC und Fenster

Dachgeschoss

Der Dachboden ist bereits für einen Ausbau vorbereitet. Sämtliche Leitungen wurden vorgesehen. Durch den Ausbau können ca. 90 bis 100 m² zusätzliche Wohnfläche geschaffen werden. Ein Balkon ist bereits vorhanden.

Kellergeschoss - ca. 112 m² 25 m² Garage

- Werkstatt bzw. Hobbyraum (beheizt)
 - Gästezimmer bzw. Stüberl mit Gartenzugang
 - Heiz- und Technikraum
 - Lager- und Abstellräume
 - Raum mit Vorbereitung für eine Sauna
 - Schutzraum
 - Garage
-

Ausstattung

Hochwertige Holzfenster

Solide Massivbauweise

Parkett-, Holz-, Fliesen- und Teppichböden

Holzdecken

Gas- bzw. Zentralheizung (je nach tatsächlicher Ausstattung ergänzen)

Die Liegenschaft befindet sich in einem gepflegten Gesamtzustand. Die Innenausstattung entspricht überwiegend dem Baujahr und bietet dem neuen Eigentümer die Möglichkeit, das Haus nach eigenen Vorstellungen zu modernisieren und aufzuwerten.

Lage

Die Liegenschaft befindet sich in ruhiger Grünlage in Parschlug, umgeben von Wäldern und Wanderwegen. Die erhöhte Lage garantiert viel Privatsphäre sowie einen beeindruckenden Fernblick über das gesamte Mürztal.

Kindergarten, Volksschule, Nahversorger sowie öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in kurzer Entfernung.

Kapfenberg und Bruck an der Mur sind in wenigen Fahrminuten erreichbar.

Nahversorgung:

Kindergarten & Volksschule ist ca. 270m entfernt (ca. 3 Gehminuten)

Lebensmittelhändler im Ort vorhanden ca. 1km entfernt (ca. 13 Gehminuten)

Gastronomie:

- Jausenstation Elfi ca. 270m entfernt (ca. 3 Gehminuten)

- Wirtshaus zum Wurmerl ca. 1,3km entfernt (ca. 4 Autominuten)

Ärzte & Apotheken sowie weitere Einkaufsmöglichkeiten findet man in Schirmitzbühel oder Kapfenberg in kurzer Fahrdistanz

Verkehrsanbindung:

Buslinie 41, 42, 43 und 45 ca. 500m entfernt (ca. 6 Gehminuten)

Umgebung

Schirmitzbühel: ca. 5 Fahrminuten

Hafendorf: ca. 10 Fahrminuten

Kapfenberg: ca. 12 Fahrminuten

St. Marein im Mürzthal: ca. 12 Fahrminuten

Bruck an der Mur: ca. 16 Fahrminuten

Graz: ca. 44 Fahrminuten

Wiener Neustadt: ca. 1 Stunde Autofahrt

Wien: ca. 1 Stunde 40 min Autofahrt

Kosten

Kaufpreis: 369.000,

Betriebskosten: ca. 140,- / Monat (Kanal, Wasser, Grundsteuer, Müll)

Weitere Bilder von Innen und Außen erhalten Sie gerne nach Anfrage und Angabe Ihrer Kontaktdaten.

Kaufnebenkosten:

3,5 % Grunderwerbsteuer

1,1 % Grundbucheintragungsgebühr

3,0 % Maklerhonorar zzgl. 20 % MwSt.

Vertragserrichtungskosten ? % zzgl. 20 % MwSt.

Für nähere Auskünfte steht Ihnen Herr Angelo Dzakula unter 43 664 524 95 15 oder office@cyh.at gerne zur Verfügung.

Hinweis

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

CatchYourHomeImmobilien GmbH

iBecausehome is not a place, its a feeling./iwww.cyh.at

Münichreiterstraße29/6, A-1130 Wien

Telefon: 43 1720 129 211

Email:office@cyh.attable

tr

td colspan="4"Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

/td

/tr

Heizwärmebedarf:	412.5 kWh/(m ² a)
Klasse Heizwärmebedarf:	G
Faktor Gesamtenergieeffizienz:	3.58
Klasse Faktor Gesamtenergieeffizienz:	F

Flächen

Wohnfläche	124 m²
Grundstücksfläche	1.726 m²
Nutzfläche	360 m²
Kellerfläche	112 m²
Zimmer insgesamt	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Separate WCs	1
Etagen	3
WG-geeignet	ja
Räume veränderbar	ja
Stellplatzart	Garage
Garagenstellplätze	1
Balkone	1
Terrassen	1
Balkon-/Terrassenfläche	38,5 m²

Zustand & Erschließung

Baujahr	ca. 1976
Keller	voll unterkellert

Sonstiges

Verfügbar ab	sofort
--------------	---------------

Ausstattung

Heizungsart **Etagenheizung**

Befuerung **Gas**

✓ Gartennutzung

✓ Räume veränderbar

✓ teilmöbliert

✓ WG-geeignet

Lage & Infrastruktur

Lage/Gebiet **Stadtrand**

Ausblick **Fernblick**

Preise

Kaufpreis **369.000 €**

Käuferprovision **3.00 %**

MwSt.-Satz **20 %**

Energieausweis

Energieausweis-Art **Bedarf**

HWB-Wert **412,00 kWh/(m²*a)**

HWB-Klasse **G**

fGEE-Wert **3,58**

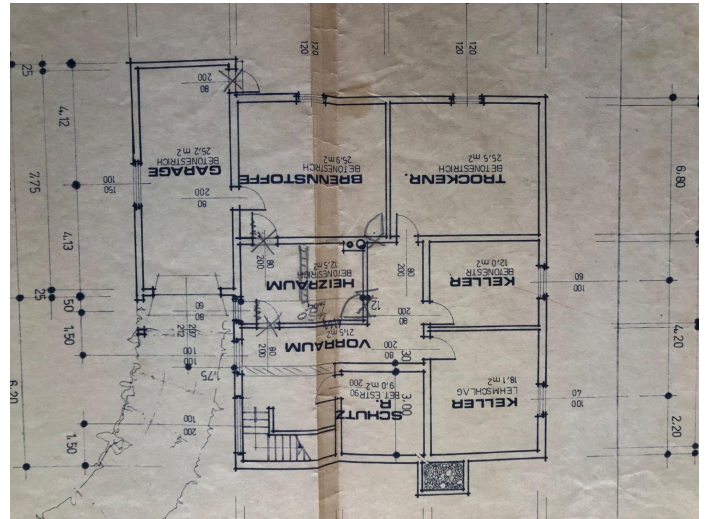
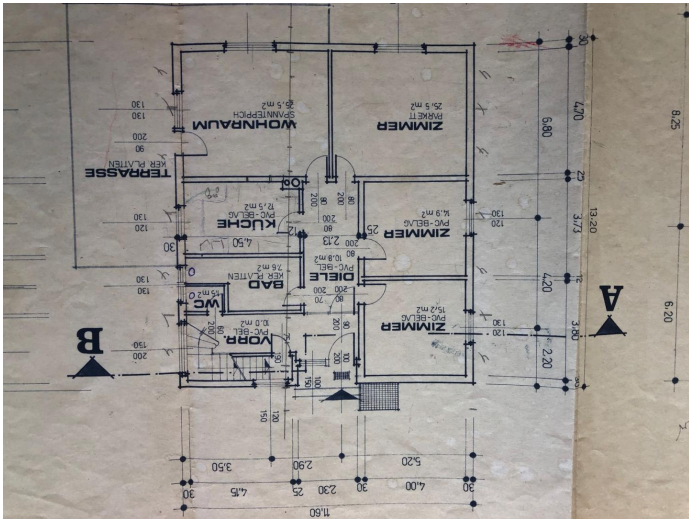
fGEE-Klasse **F**

Primärenergieträger **Gas**

Impressionen



Idyllisches Landhaus mit Doppelgrundstück und großem Entwicklungspotenzial













Kontakt

Angelo Dzakula



Catch Your Home

Münichreiterstraße 29/6, 1130 Wien, Hietzing

Telefon (Zentrale) **+43/1/720129211**

E-Mail **office@cyh.at**
Telefon **+43 1 720 12 92 11**
Mobil **+43 664 524 95 15**
Weitere Informationen **www.cyh.at**