



Idyllisches Landhaus mit wunderschönen Fernblick über das Mürztal

¹⁰⁰
₁₀₁₀
04 3723/2179

Objektnr.

 ca. 1976

Baujahr

 124 m²

Wohnfläche

 877 m²

Grundstücksfläche

 4

Zimmer

Die Immobilie

Idyllisches Landhaus mit Renovierungsbedarf und großem Ausbaupotenzial

124 m² Wohnfläche ca. 70 – 90 m² Ausbaureserve 112 m² Keller 32 m² Terrasse Fernblick über das Mürztal

Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt ein großzügiges Einfamilienhaus in erhöhter und ruhiger Grünlage von Parschlug. Die Liegenschaft bietet eine attraktive Kombination aus naturnahem Wohnen, großzügigen Flächen und vielseitigem Entwicklungspotenzial.

Das im Jahr ca. 1976 in Massivbauweise errichtete Haus verfügt derzeit über rund 124 m² Wohnfläche auf einer Ebene. Ergänzt wird das Raumangebot durch einen vollständig unterkellerten Bereich mit ca. 112 m² sowie eine Garage mit ca. 25 m².

Ein besonderes Potenzial bietet das Dachgeschoss: Dieses ist bereits für einen Ausbau vorbereitet und ermöglicht die Schaffung von ca. 70 bis 90 m² zusätzlicher Wohnfläche. Ein Balkon ist bereits vorhanden, die erforderlichen Leitungen wurden vorbereitet.

Die großzügige Terrasse mit ca. 32 m² und der sonnige Garten bieten viel Platz für Familie, Freizeit und Erholung. Ein weiterer besonderer Pluspunkt ist der herrliche Fernblick über das Mürztal.

Das Haus ist renovierungsbedürftig und bietet damit die Möglichkeit, die Innenräume nach eigenen Vorstellungen und auf einen zeitgemäßen Wohnstandard zu bringen.

Highlights

- ca. 124 m² Wohnfläche auf einer Ebene
 - ca. 70 – 90 m² zusätzliche Ausbaureserve im Dachgeschoss
 - ca. 112 m² vollunterkellerten Bereich
 - Garage mit ca. 25 m²
 - ca. 32 m² große Terrasse
 - Ruhige Grün- und Aussichtslage
 - Herrlicher Fernblick über das Mürztal
 - Massivbauweise, Baujahr ca. 1976
 - Großzügige und zentral begehbare Raumaufteilung
 - Dachgeschoss bereits für Ausbau vorbereitet
 - Balkon im Dachgeschoss vorhanden
 - Ideale Basis für individuelle Modernisierung und Wohnraumerweiterung
-

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. 70 bis 90 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 & Zustand

- Solide Massivbauweise
- Holzfenster
- Parkett-, Holz-, Fliesen- und Teppichböden
- Teilweise Holzverkleidungen an den Decken
- Gas-Zentralheizung (Feststoff Holz oder Kohle auch möglich)
- Vollunterkellerung
- Garage
- Große Terrasse
- Balkon im Dachgeschoss

Zustand: renovierungsbedürftig

Die Bausubstanz präsentiert sich dem Alter entsprechend solide. Die Innenausstattung ist überwiegend baujahrtypisch und bietet dem zukünftigen Eigentümer die Möglichkeit, das Haus umfassend nach den eigenen Vorstellungen zu modernisieren.

Lage & Umgebung

Die Liegenschaft befindet sich in einer ruhigen und naturnahen Wohnlage in Parschlug. Die erhöhte Lage bietet viel Ruhe, Privatsphäre und einen schönen Fernblick über das Mürztal.

Wälder, Wanderwege und Naherholungsmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Gleichzeitig sind Kindergarten, Volksschule, Nahversorgung und öffentliche Verkehrsmittel gut erreichbar.

Nahversorgung & Alltag

- Kindergarten & Volksschule: ca. 270 m / 3 Gehminuten
- Lebensmittelhandel: ca. 1 km
- Jausenstation Elfi: ca. 270 m / 3 Gehminuten
- Wirtshaus zum Wurmerl: ca. 1,3 km
- Weitere Ärzte, Apotheken und Einkaufsmöglichkeiten in Schirmitzbühel bzw. Kapfenberg

Öffentliche Verkehrsanbindung

- Buslinien 41, 42, 43 und 45: ca. 500 m / 6 Gehminuten

Entfernungen mit dem Auto

- Schirmitzbühel: ca. 5 Minuten
- Hafendorf: ca. 10 Minuten
- Kapfenberg: ca. 12 Minuten
- St. Marein im Mürztal: ca. 12 Minuten
- Bruck an der Mur: ca. 16 Minuten
- Graz: ca. 44 Minuten
- Wiener Neustadt: ca. 1 Stunde
- Wien: ca. 1 Stunde 40 Minuten

Kosten

Kaufpreis: 290.000,

Gemeindeabgaben / Betriebskosten: ca. 123,- / Monat (Kanal, Wasser, Grundsteuer, Müll)

Weitere Innen- und Außenaufnahmen 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

Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:			
Heizwärmebedarf:			
412.5 kWh/(m²a)			
Klasse Heizwärmebedarf:			
G			
Faktor Gesamtenergieeffizienz:			
3.58			
Klasse Faktor Gesamtenergieeffizienz:			
F			

Flächen

Wohnfläche	124 m²
Grundstücksfläche	877 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	Stadttrand
Ausblick	Fernblick

Preise

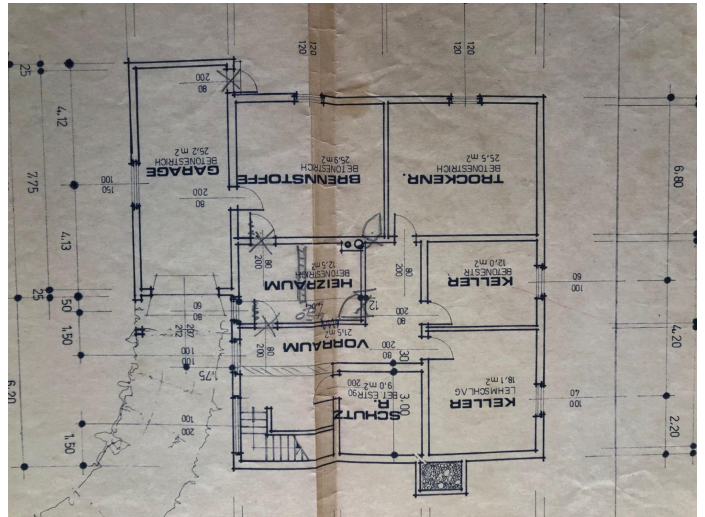
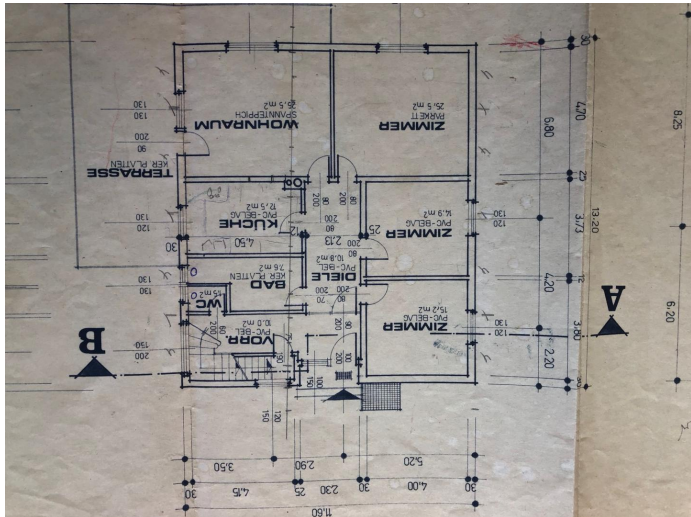
Kaufpreis	290.000 €
Käuferprovision	3.00 %
MwSt.-Satz	20 %

Energieausweis

Energieausweis-Art	Bedarf
HWB-Wert	412,00 kWh/(m²*a)
HWB-Klasse	G
fGEE-Wert	3,58
fGEE-Klasse	F
Primärenergieträger	Gas

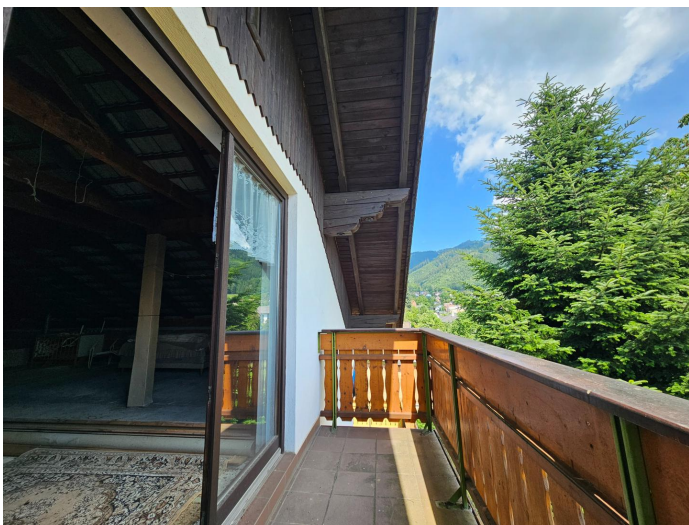
Impressionen















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