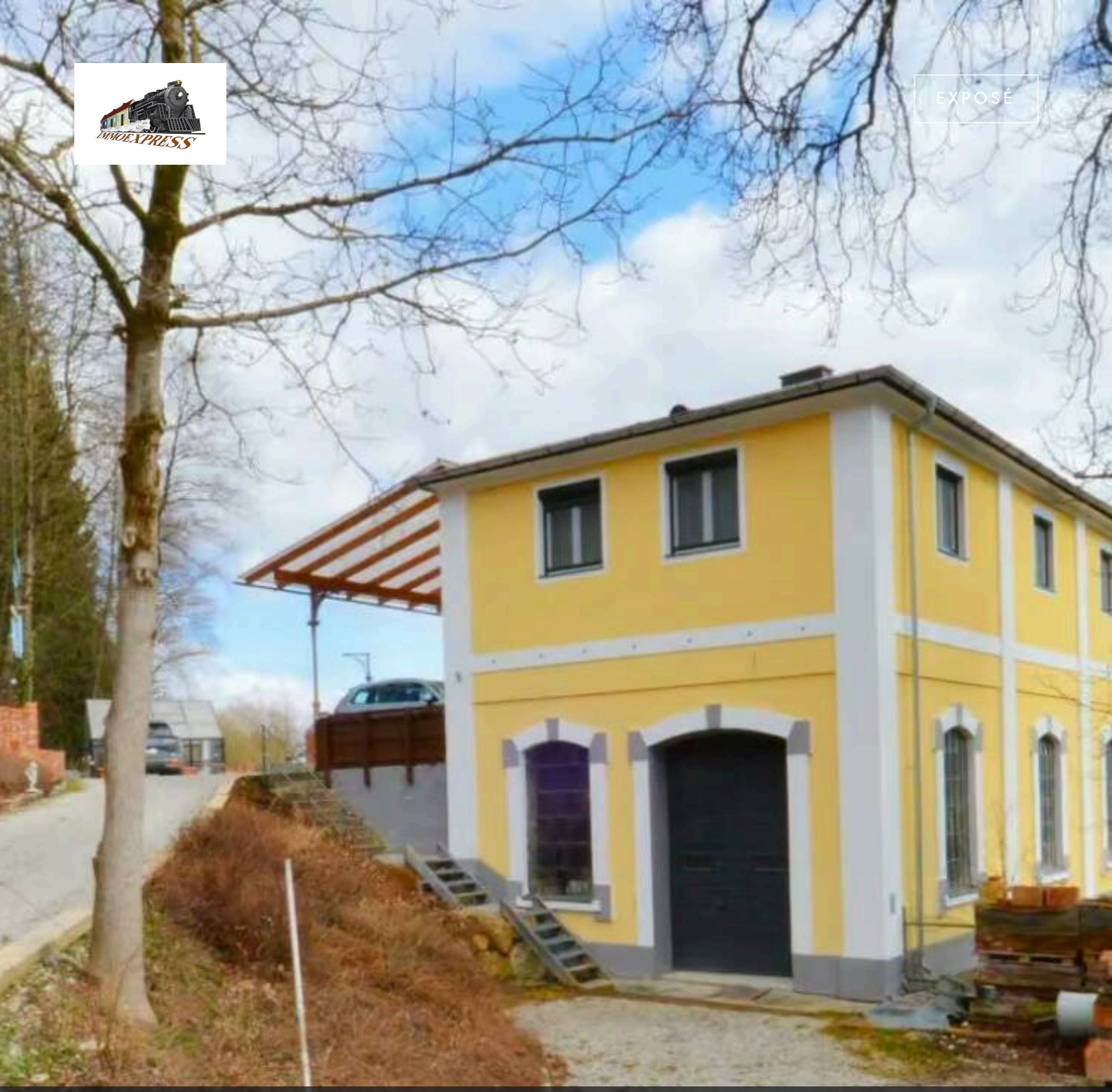


EXPOSÉ

WARTBERG IM MÜRZTAL · WOHN- UND GESCHÄFTSHAUS

Einmalige Gelegenheit in Wartberg im Mürztal auf 14.542 m² für 1-2 Familien – saniert – Atelier – Werkstatt

595.000 €	150 m²	6	14.542 m²
ZU VERKAUFEN	WOHN-/NUTZFLÄCHE	ZIMMER	GRUNDSTÜCK

BESCHREIBUNG

Einmalige Gelegenheit in Wartberg im Mürztal auf 14.542 m² für 1-2 Familien – saniert – Atelier – Werkstatt

595.000 €
ZU VERKAUFEN

Wohn-/Nutzfläche	150 m²
Grundstück	14.542 m²
Zimmer	6
Badezimmer	2

Objektart	Wohn- und Geschäftshaus
Vermarktung	Zu Verkaufen
Objektnummer	O2100170272

Einzigartige Immobilie für Naturliebhaber!

Dieses liebevoll und umfassend **generalsanierte ehemalige Wasserkraftwerk,** bietet eine seltene Kombination aus **absoluter Ruhe**, **viel Platz** und gleichzeitig **guter Infrastruktur**.

Umgeben von **Wald** und **Natur,** genießen Sie hier **maximale Privatsphäre** – und erreichen dennoch den Ortskern in wenigen Minuten.

Das **sonnige Grundstück** mit großzügiger Gartenanlage, Gewächshaus, Frühstücksterrasse, Pavillon und großer Spiel- und Liegewiese macht diese Liegenschaft zu einem **besonderen Rückzugsort**.

Die Highlights auf einen Blick:

- generalsaniertes Wohnhaus in einzigartiger **Alleinlage am Waldrand**
- **ca. 150 m² Wohnfläche** – auch als **2 Wohnungen zu je 75 m² nutzbar**
- **6 Zimmer**
- große **Wohn-/ Essküche mit Kachelofen und Tischherd**
- **2 komplett neue Badezimmer**
- neue **3-fach verglaste Fenster** mit Rollläden und Insektenschutz
- moderne **Hackgutheizung mit Fernsteuerung**
- **großer Pavillon (über 60 m²)** – auch als Carport für 2 Autos nutzbar
- hochwertige **Travertin- Steinplatten** auf Terrasse und Außenstiege
- **110 m² Halle mit 5,4 m Raumhöhe** im Kellergeschoß
- **Gewölbekeller** ideal für Wein, Obst oder Gemüse
- Nebengebäude mit **Hackgutsilo für ca. 40 SRM**
- großer Waldanteil – ideal für **eigene Hackgutversorgung**
- große Wiesenfläche (ca. **1.000 m²**) vor dem Haus

Wohnen mit Atmosphäre

Das Herzstück des Hauses ist die großzügige **Wohn-Essküche mit herrlichem Rundumblick in die Natur**.

Der traditionelle **Kachelofen** und der **Tischherd** sorgen für eine besonders gemütliche Atmosphäre.

Insgesamt stehen **6 Zimmer** mit hochwertigen Holzparkett- oder Laminatböden zur Verfügung.

Zwei moderne, neu möblierte Badezimmer bieten hohen Wohnkomfort.

Die Wohnung kann flexibel genutzt werden:

- **1 große Wohneinheit mit ca. 150 m²**
- oder **2 getrennte Wohnungen mit jeweils ca. 75 m²**

Großzügige Nutzflächen:

Das Kellergeschoß bietet eine **große Halle mit rund 110 m² und 5,4 m Raumhöhe** – ideal für Werkstatt, Atelier, Lager oder Hobbyräume.

Zusätzlich stehen zwei **traditionelle Gewölbekeller** zur Verfügung, perfekt geeignet als Wein- oder Naturkeller.

Traumhafte Außenanlage

Der Außenbereich wurde liebevoll gestaltet und gepflegt:

- sonnige **Frühstücksterrasse**
- **Pavillon mit über 60 m²**
- gepflegte Böschungen entlang der Zufahrt
- große **Spiel- und Liegewiese**
- Gewächshaus
- automatisch gepflegte Grünflächen (Mähroboter)
- mit Kies **befestigte Fahr- und Gehwege**

Die rund **1.000 m² große Wiese** vor dem Haus kann auch als Parkplatz oder Lagerfläche genutzt werden.

Lage:

Die Liegenschaft befindet sich in einer ruhigen Einzellage am Waldrand und ist über einen Gemeindeweg gut erreichbar.

Entfernungen:

- Ortszentrum: **ca. 600 m**
- Bahnhof und Bushaltestelle: **ca. 400 m**
- Landstraße: **ca. 400 m**
- Auffahrt **S6**: **ca. 1 km**

Damit genießen Sie absolute Ruhe und Natur – bei gleichzeitig hervorragender Verkehrsanbindung.

KAUFPREIS € 595.000,–

Nebenkosten:
3,5% Grunderwerbsteuer
3% + 20% Ust. Maklerkosten
1,1% Eintrag im Grundbuch
ca. 1- 2% + 20% Ust. Vertragserrichtungsgebühr beim Vertragserrichter Ihrer Wahl.
Bemessungsgrundlage ist der Kaufpreis.

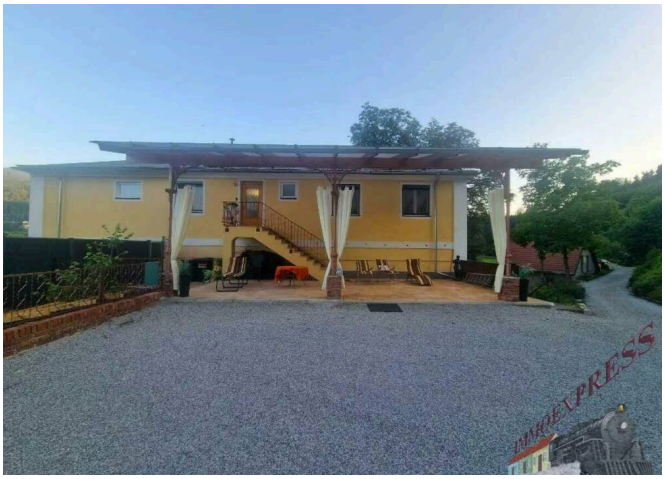
BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DER NACHWEISPFLICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DES NAMENS, DER ANSCHRIFT UND DER TELEFONNUMMER BEARBEITEN KÖNNEN.

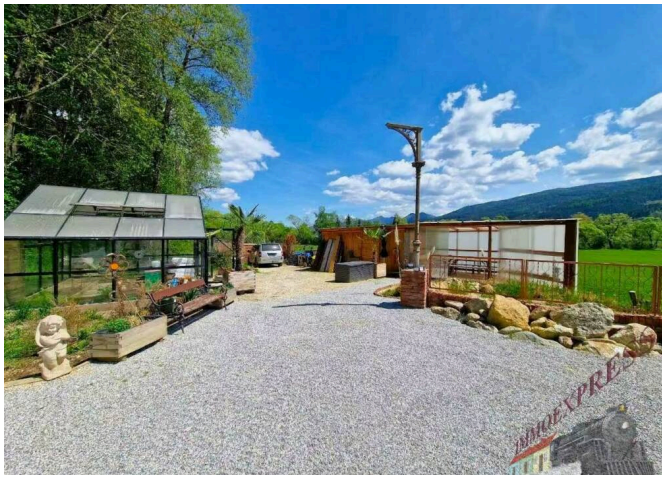
Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die ab 1.12.2012 geltende generelle Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Für die Richtigkeit der Daten wird keine Gewähr übernommen, sie wurden uns vom Verkäufer und der Kommunalbehörde mitgeteilt.
Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung bei diesem oder einem anderen Objekt. Sprechen Sie uns darauf an, wir beraten Sie gerne.

Wir weisen darauf hin, dass wir, mit Ausnahme von Wohnungssuchenden für Mietwohnungen, als DoppelmaklerIn tätig sind. Nähere Informationen zum DoppelmaklerIn auf Anfrage gerne.

IMPRESSIONEN



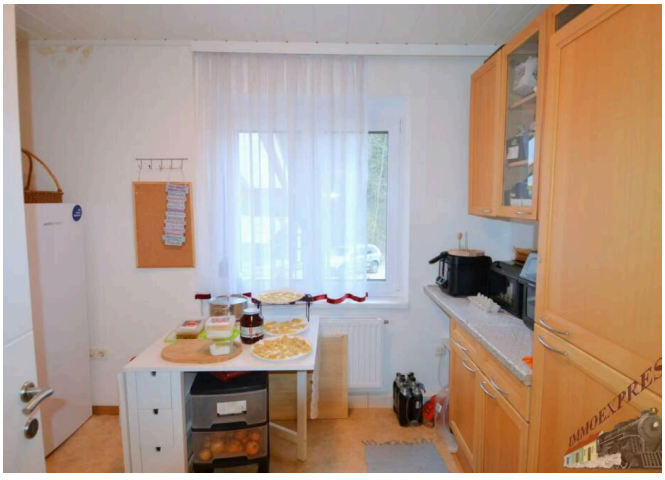


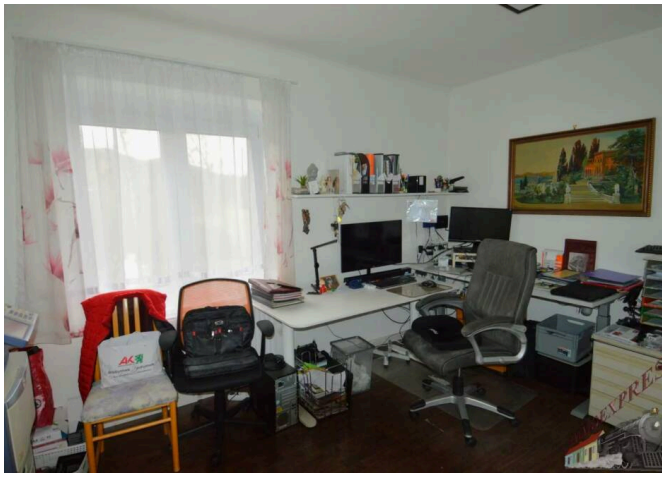




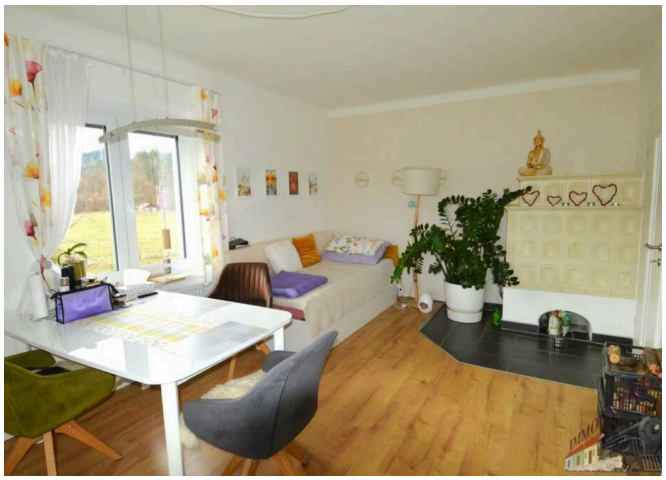












AUSSTATTUNG

— Keller

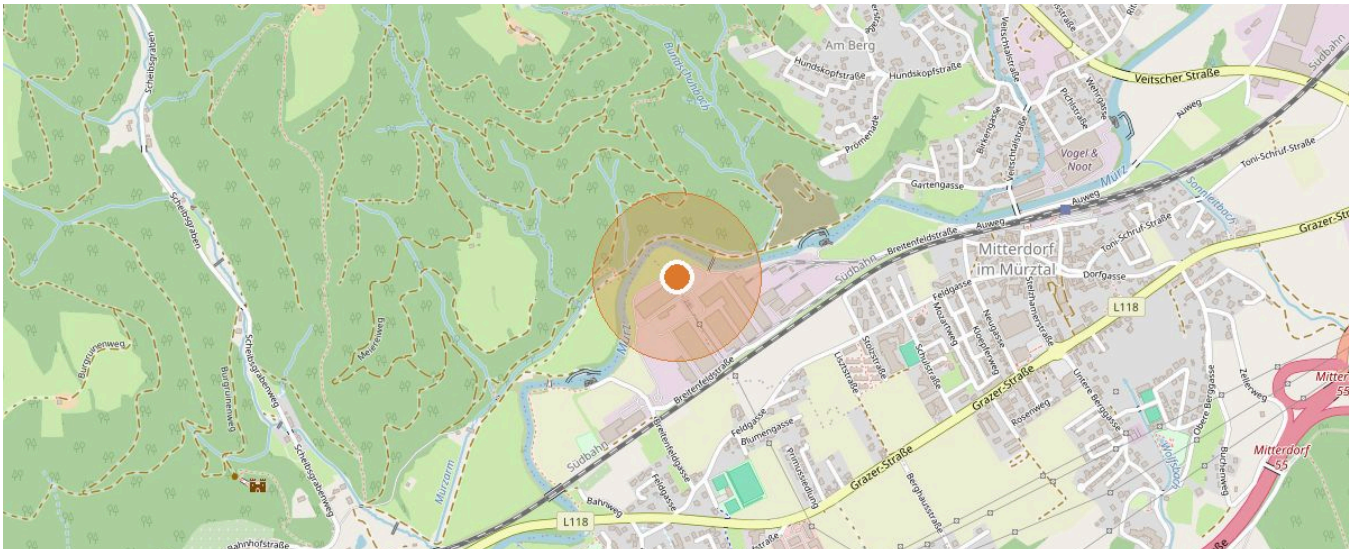
— teilmöbliert

WEITERE DETAILS

Heizungsart	**Zentralheizung**
Bezirk	**Bruck-Mürzzuschlag**
Käuferprovision	**3 % zzgl. 20% MwSt. vom Gesamtkaufpreis**
Hinweise zu den Preisen	**Verhandlungsbasis**
Wohnfläche	**150 m²**
Gesamtfläche	**315 m²**
Lagerfläche	**55 m²**
Terrassen	**1**

Terrassenfläche	**75 m²**
Anzahl Stellplätze	**2**
Kellerfläche	**110 m²**
Badausstattung	**Dusche, Badewanne**
Küche	**Komplett**
Stellplatzart	**Carport**
Fenster-Material	**Kunststoff**
Separates WC	**1**

LAGE & IHR ANSPRECHPARTNER



8661 Wartberg im Mürztal · Kartendaten © OpenStreetMap-Mitwirkende



IHR ANSPRECHPARTNER

Ing. Stefan Täubel

Mobil: +43 677 61 52 99 48

E-Mail: s.taeubel@immo.express

ONLINE ANSEHEN

Alle Angaben beruhen auf Informationen des Eigentümers bzw. Dritter und erfolgen ohne Gewähr. Irrtum, Änderungen und Zwischenverkauf bzw. -vermietung vorbehalten. Dieses Exposé ist nur für den Empfänger bestimmt.