**EXPOSÉ**

Referencia O2100170271 · Fecha 18.11.2026



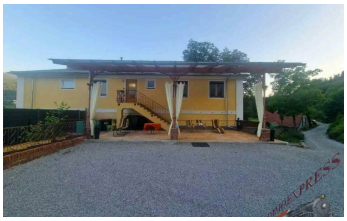
# Einmalige Gelegenheit in Wartberg im Mürztal auf 14.542 m² für 1-2 Familien – saniert – Atelier – Werkstatt

8661 Wartberg im Mürztal

EN VENTA

**595.000 €**

| | |
|---|---|
| Superficie | 150 m² |
| Terreno | 14.542 m² |
| Habitaciones | 6 |
| Baños | 2 |
| Tipo de inmueble | Casa unifamiliar |
| Oferta | En venta |
| Referencia | O2100170271 |









## DESCRIPCIÓN

**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:**

*La descripción completa está disponible en línea (código QR).*

## EQUIPAMIENTO

Sótano · Parcialmente amueblado

## MÁS DETALLES

| | |
|---|---|
| Tipo de calefacción | **Calefacción central** |
| Distrito | **Bruck-Mürzzuschlag** |
| Comisión del comprador | **3 % zzgl. 20% MwSt. vom Gesamtkaufpreis** |
| Observaciones sobre el precio | **Negociable** |
| Superficie habitable | **150 m²** |
| Superficie total | **315 m²** |
| Superficie de almacén | **55 m²** |
| Terrazas | **1** |

## SU CONTACTO

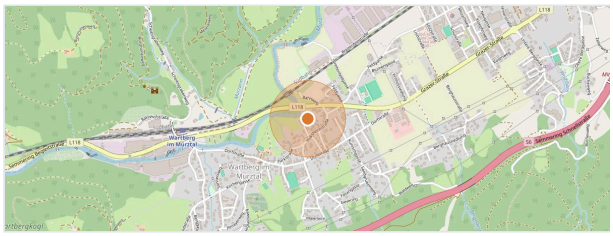


**Ing. Stefan Täubel**
Móvil: +43 677 61 52 99 48
Correo: s.taeubel@immo.express

VER EN LÍNEA

**Immoexpress KG** · Hämmerlegasse 4, 1100 Wien · www.immo.express

## UBICACIÓN



Datos del mapa © colaboradores de OpenStreetMap

Toda la información se basa en datos del propietario o de terceros y se facilita sin garantía. Salvo error, modificaciones y venta o alquiler previos. Este exposé está destinado únicamente al destinatario. Ver en línea: https://immo.express/es/es/?p=348845