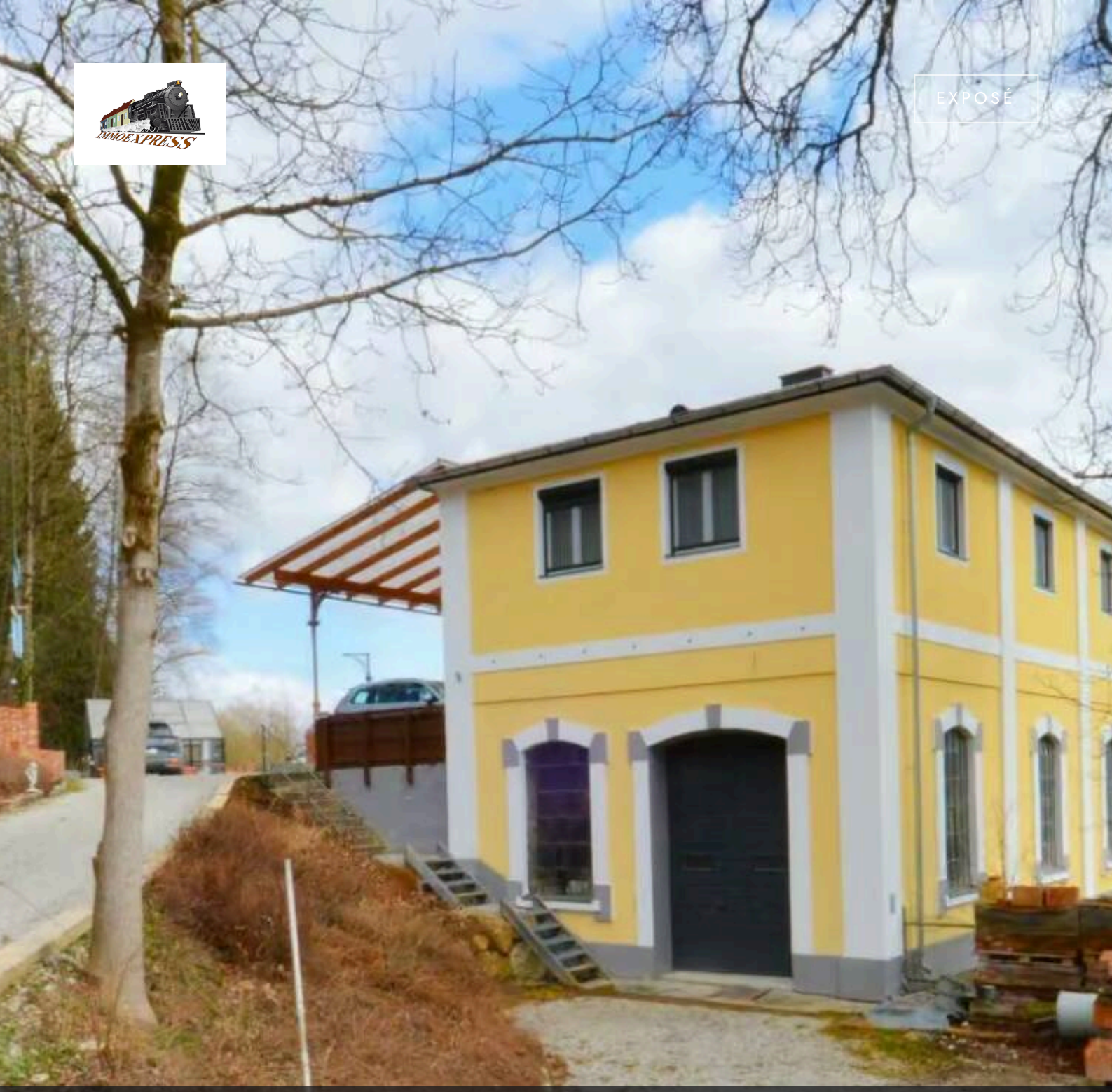


EXPOSÉ

WARTBERG IM MÜRZTAL · CASA UNIFAMILIAR

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
EN VENTA	SUPERFICIE	HABITACIONES	TERRENO

DESCRIPCIÓN

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

595.000 €
EN VENTA

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

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.

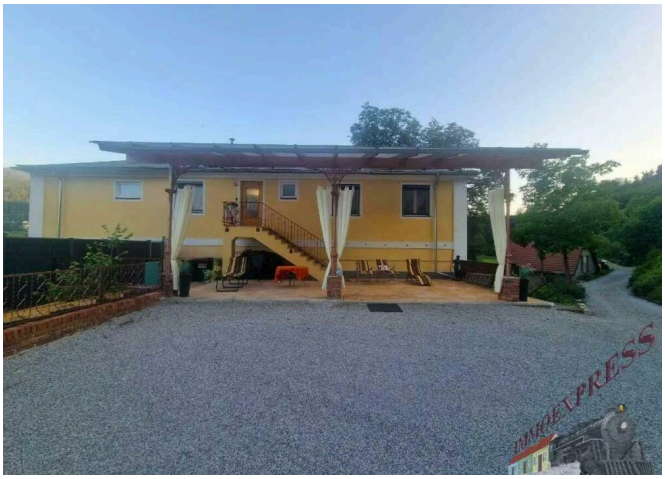
BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DER NACHWEISPFLICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DES NAMENS, DER ANSCHRIFT UND DER TELEFONNUMMER BEARBEITEN KÖNNEN.

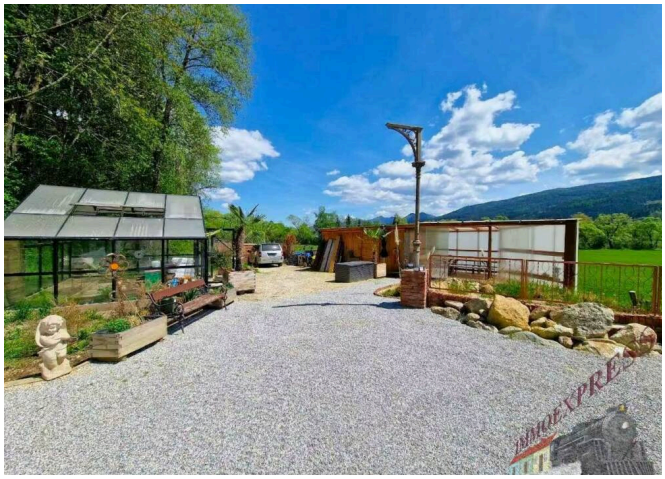
Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die ab 1.12.2012 geltende generelle Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes 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.

IMPRESIONES



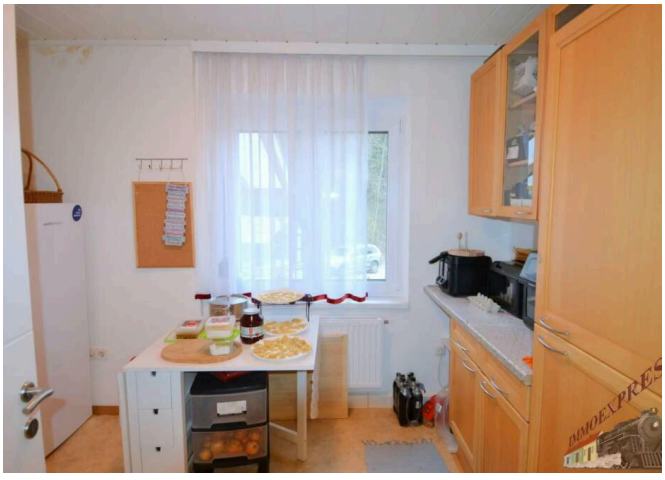


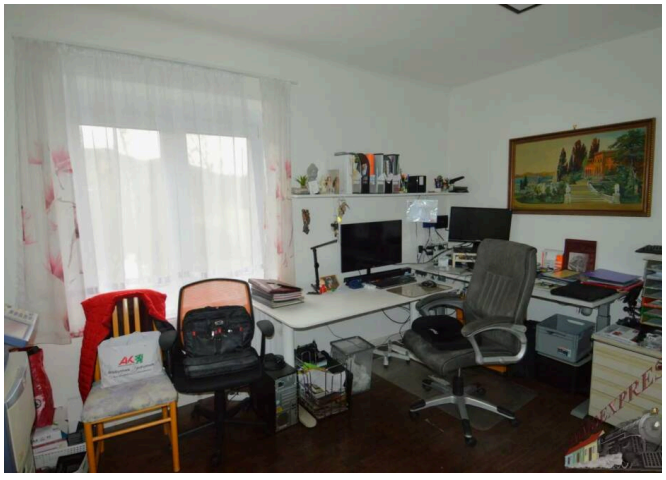




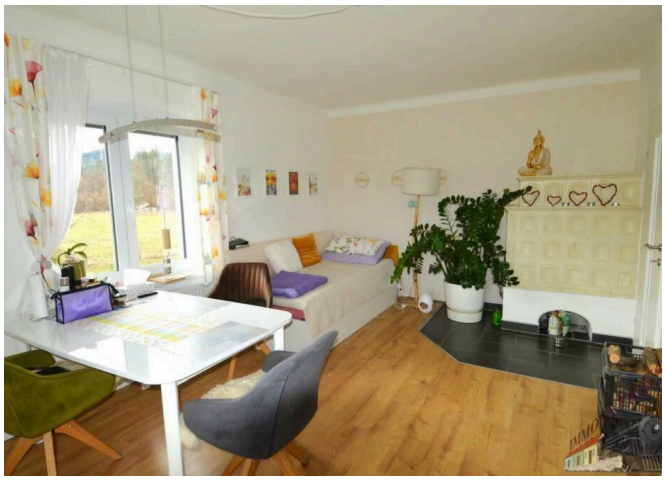












EQUIPAMIENTO

— Sótano

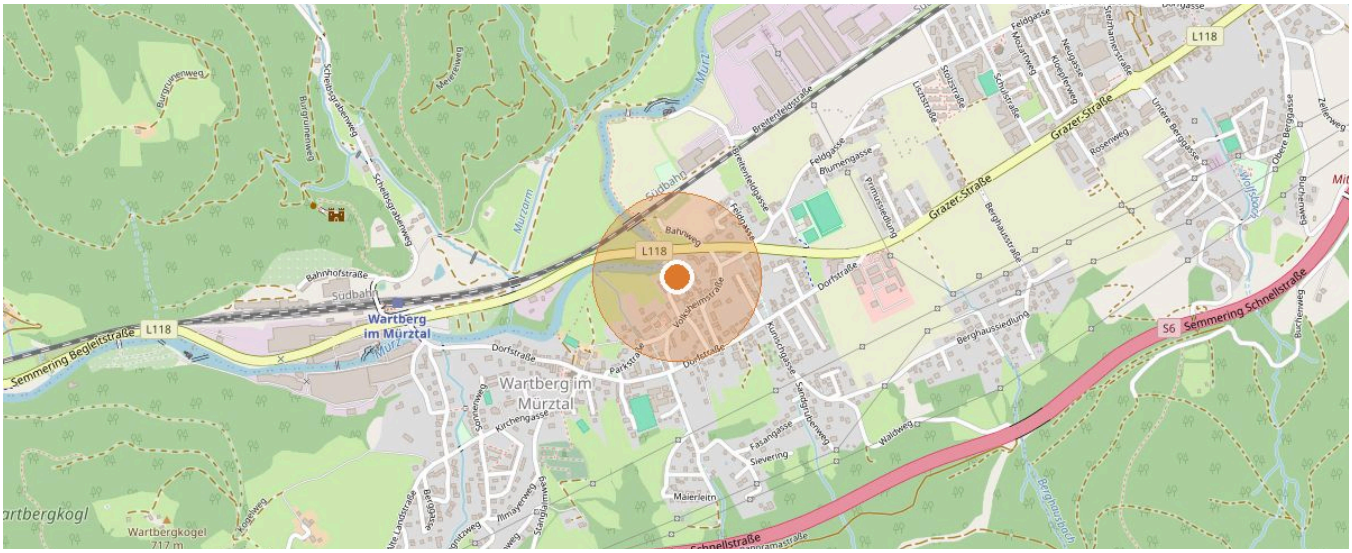
— Parcialmente amueblado

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**

Superficie de terraza	**75 m²**
Plazas de aparcamiento	**2**
Superficie del sótano	**110 m²**
Equipamiento del baño	**Ducha, Bañera**
Cocina	**Completa**
Tipo de aparcamiento	**Cochera**
Tipo de ventanas	**PVC**
Aseo independiente	**1**

UBICACIÓN & SU CONTACTO



8661 Wartberg im Mürztal · Datos del mapa © colaboradores de OpenStreetMap



SU CONTACTO

Ing. Stefan Täubel

Móvil: +43 677 61 52 99 48

Correo: s.taeubel@immo.express

VER EN LÍNEA

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.