

**\*\* PREISREDUKTION !! \*\* Attraktive Gewerbeliegenschaft  
in Toplage von Mürzzuschlag**



**Objektnummer: 6154/386**

**Eine Immobilie von C.R. Gmbh - Christian Rossik Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                   |                            |
|-------------------|----------------------------|
| Adresse           | Wiener Straße              |
| Art:              | Halle / Lager / Produktion |
| Land:             | Österreich                 |
| PLZ/Ort:          | 8680 Mürzzuschlag          |
| Nutzfläche:       | 560,00 m <sup>2</sup>      |
| Kaufpreis:        | 470.000,00 €               |
| Provisionsangabe: |                            |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Christian Rossik

C.R. Gmbh - Christian Rossik Immobilien  
Kirchdorf 16/6  
8132 Pernegg an der Mur

T +43 664 4317853  
H +43 664 43 17 853

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.















































# Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine vielseitig nutzbare Gewerbeliegenschaft in Müzzuschlag, nur wenige Gehminuten vom Stadtzentrum entfernt. Das Objekt befindet sich direkt an einer stark frequentierten Durchzugsstraße und bietet somit eine exzellente Sichtbarkeit und Erreichbarkeit für unterschiedlichste Geschäftszwecke.

## Flächenaufteilung

- **Nutzfläche:** Ca. 560 m<sup>2</sup>, ideal für Gewerbebetriebe verschiedenster Art, wie Einzelhandel, Büros, Praxisräume oder Therapiezentren.
- **Zusätzliche Flächen:** Das Objekt verfügt über großzügige Lagerräume und einen Keller, der sich ebenfalls hervorragend als Lagerfläche eignet. Zudem besteht die Möglichkeit, einen Teil des Kellers in Garagen umzubauen.
- **Wohnung:** Im ersten Stock befindet sich eine ca. 110 m<sup>2</sup> große Wohnung, diese wird mittels Wohnrecht weiter vom Verkäufer genutzt werden. Es besteht jedoch auch die Möglichkeit das Wohnrecht abzulösen.

## Ausstattung

- **Heizung:** Das Gebäude ist mit einer modernen Zentralheizung ausgestattet, die durch Fernwärme versorgt wird. Dies garantiert eine effiziente und kostengünstige Beheizung der gesamten Immobilie.

## Highlights

- **Top Lage:** Die zentrale und verkehrsgünstige Lage an einer viel befahrenen Straße sorgt für eine hohe Frequenz und Sichtbarkeit – ein entscheidender Vorteil für jedes Unternehmen.
- **Flexibilität:** Die Immobilie bietet zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten – von Einzelhandel, Büros, Praxen oder Therapiezentren bis hin zu modernen Co-Working-Spaces. Auch eine Kombination von Wohnen und Gewerbe oder der Umbau zu Wohneinheiten ist denkbar.

- **Entwicklungspotenzial:** Der vorhandene Kellerraum kann zu Garagen umgebaut werden, um zusätzlichen Mehrwert zu schaffen.
- **Ausreichend Parkplätze** vorhanden, zusätzliche Erweiterungsmöglichkeiten für Parkplätze

## **Fazit**

Diese Gewerbeliegenschaft in Müzzuschlag ist ein ideales Investment für Unternehmer, die eine flexible, gut gelegene Immobilie mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten suchen. Nutzen Sie die Gelegenheit und verwirklichen Sie Ihre Geschäftsideen an diesem erstklassigen Standort!

Für weitere Informationen oder eine Besichtigung stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Ihr Ansprechpartner: Christian Rossik 0664 43 17 853

Alle Daten stammen vom Eigentümer, der Baubehörde oder der Verwaltung und wurden mit Sorgfalt erhoben. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit kann keine Haftung übernommen werden. Es wird darauf hingewiesen, dass sich der Interessent vor Abschluss des Rechtsgeschäftes aus eigener Wahrnehmung d.h. Besichtigung vom Objekt zu überzeugen hat. Zahlenangaben können gerundet oder geschätzt sein. Das Angebot ist freibleibend und unverbindlich. Irrtümer und Änderungen vorbehalten. Alle Kauf und Mietpreise sind exklusive Nebenkosten und Maklerhonorar angeführt. Auf ein allfälliges wirtschaftliches oder persönliches Nahe Verhältnis wird hingewiesen. Wir weisen darauf hin, dass die Firma Immobilien Christian Rossik kraft bestehenden Geschäftsgebrauch als Doppelmakler tätig ist (§5 Abs. 3 Maklergesetz). Die nachgezeichneten Pläne können von den originalen Plänen abweichen und sind nicht maßstabgetreu.



Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende 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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <250m

Apotheke <250m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <250m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <2.500m

### **Sonstige**

Bank <250m

Geldautomat <250m

Post <250m

Polizei <250m

### **Verkehr**

Bus <250m

Autobahnanschluss <2.000m

Bahnhof <250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap