

Charmantes Haus mit Renovierungspotenzial und Gastronomie-Genehmigung.



Objektnummer: 970

Eine Immobilie von AKTIVIT - Future in Living - Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8680 Mürzzuschlag
Baujahr:	1920
Möbliert:	Teil
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	160,00 m ²
Nutzfläche:	225,00 m ²
Gesamtfläche:	385,00 m ²
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Keller:	75,00 m ²
Heizwärmebedarf:	E 180,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,83
Kaufpreis:	295.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

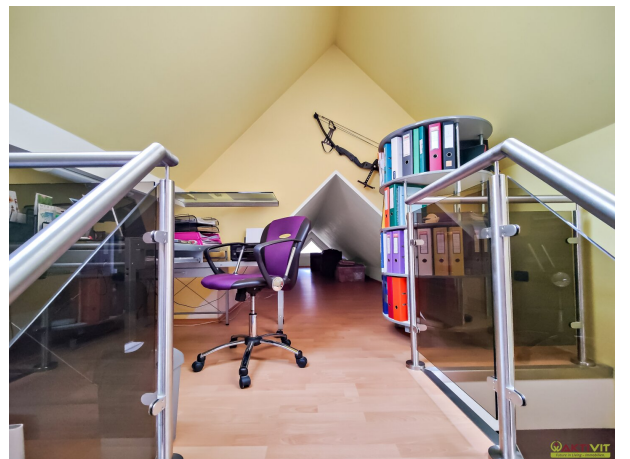
Ihr Ansprechpartner



Wilhelm Rossmair

AKTIVIT & Future in Living - Immobilien GmbH
Maiffredygasse 2
8010 Graz







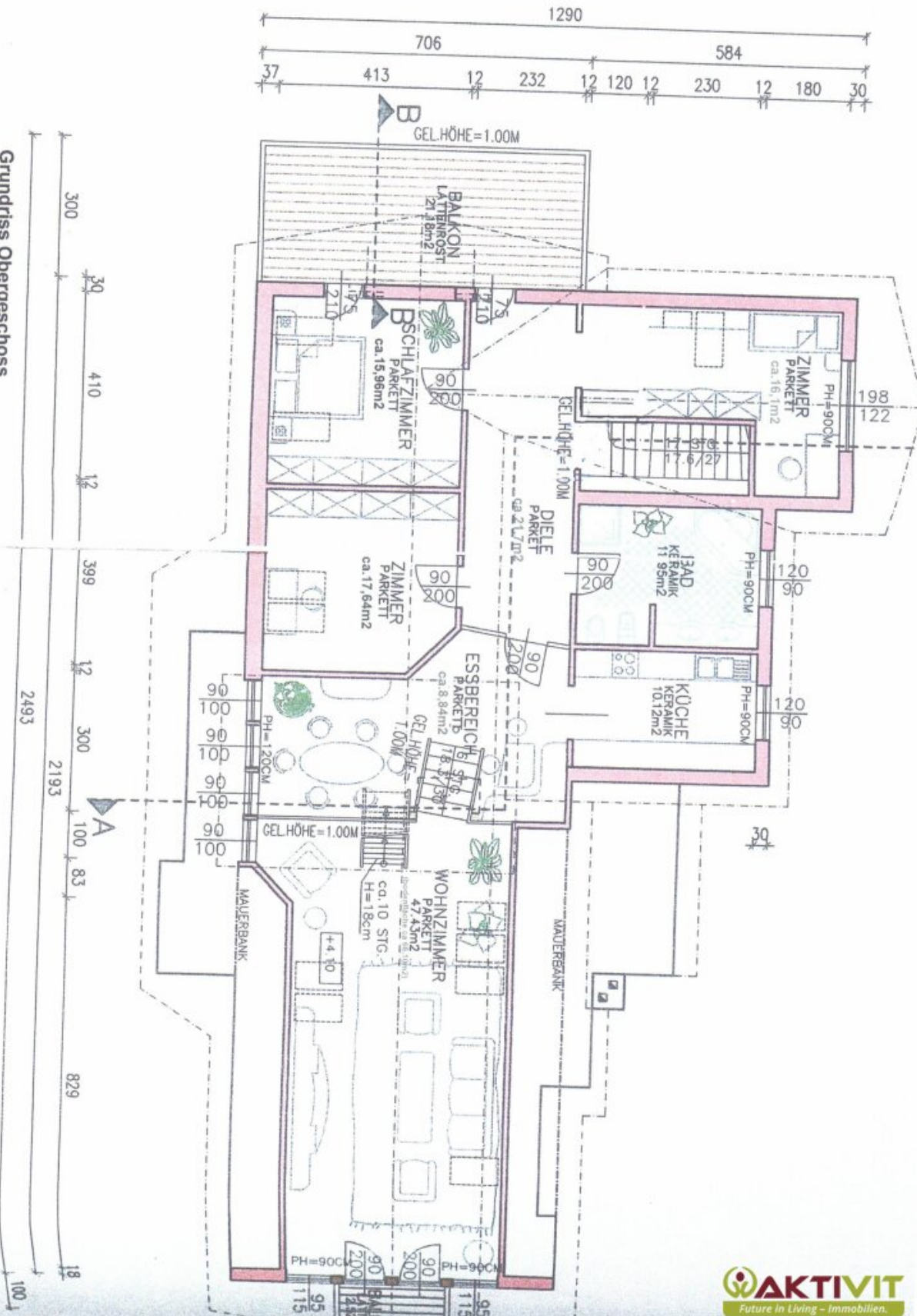




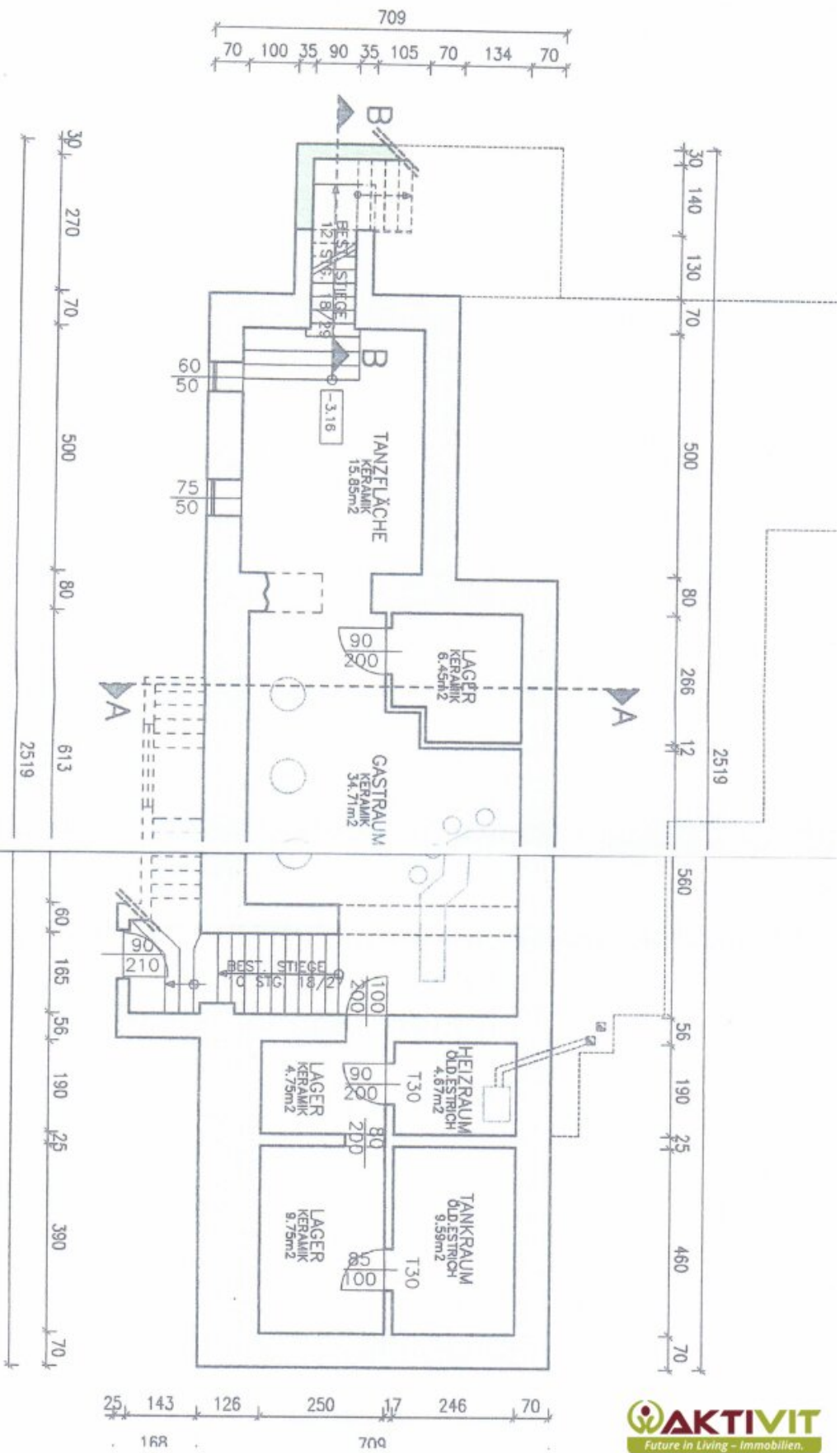




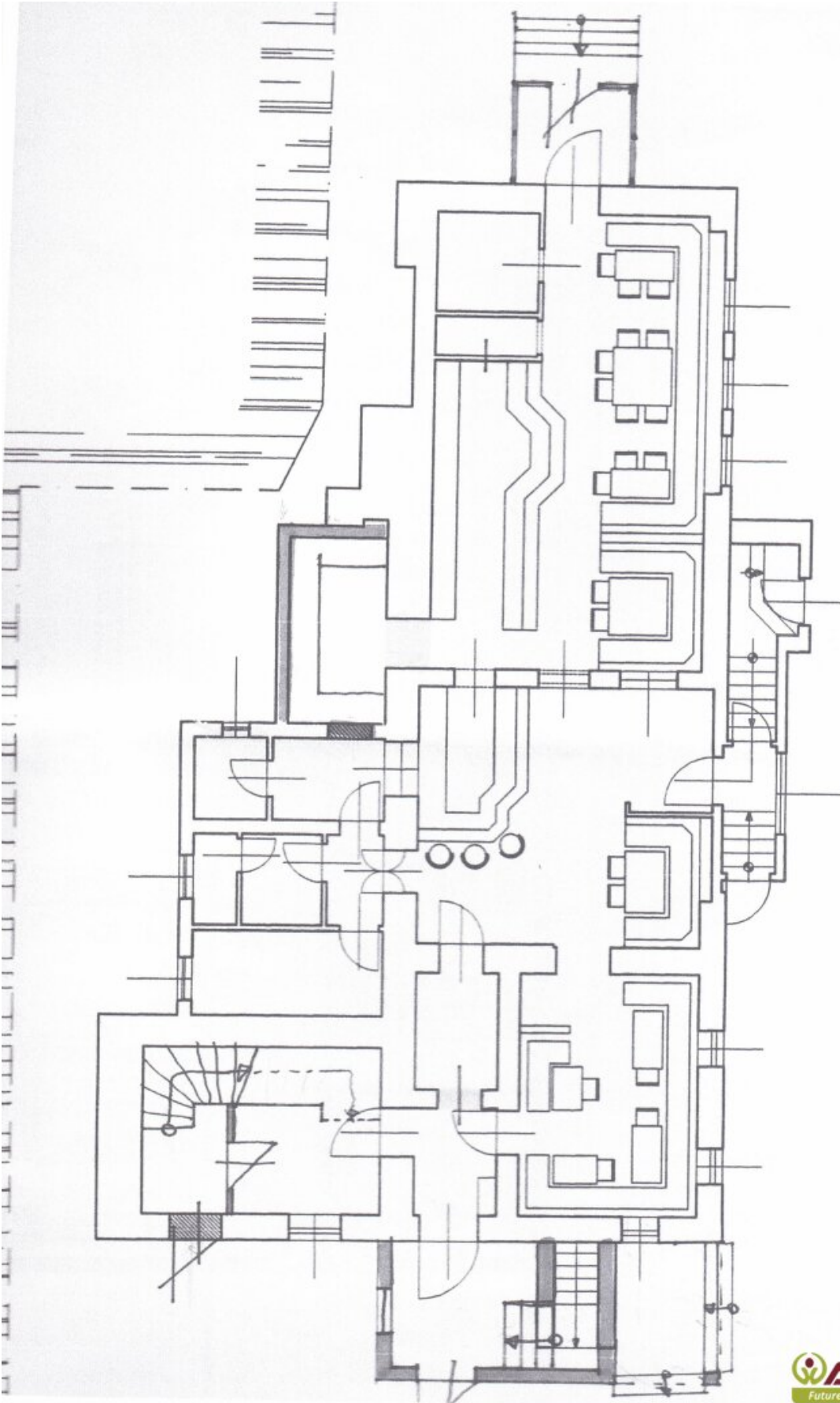
Grundriss Obergeschoss



Grundriss Keller







Objektbeschreibung

Diese Liegenschaft im Herzen von Mürzzuschlag bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten durch ihre großzügige Fläche, bestehende Betriebsgenehmigungen und die attraktive Lage. Das Objekt befindet sich im Nordosten der Steiermark und bietet eine hervorragende infrastrukturelle Anbindung. Mit insgesamt ca. 385 m² Nutzfläche und einem Grundstück von 2.812 m² Fläche, das zur Gänze als „Wohnen Allgemein“ gewidmet ist, eröffnen sich hier zahlreiche Perspektiven für private wie auch gewerbliche Nutzungen.

Die Vorteile dieser Liegenschaft auf einen Blick:

- Großzügige Nutzfläche von ca. 385 m² inkl. Wohn- und Gewerbeeinheit
- Bestehende Genehmigung für einen Gastronomiebetrieb
- Attraktive Wohnlage mit guter Anbindung und Infrastruktur in Mürzzuschlag
- Flexibles Gestaltungspotenzial und Renovierungsmöglichkeiten

DAS GEBÄUDE:

Das Gebäude, erbaut aus massivem Ziegelmauerwerk und mit einem Satteldach versehen, verfügt über eine Gesamtfläche von ca. 385 m². Die Fläche teilt sich in Erd- und Obergeschoss mit jeweils ca. 150m² und wird ergänzt durch einen geräumigen Keller mit 75 m² Fläche.

- **Erdgeschoss:** Das Erdgeschoss (ca. 150 m²) war zuvor als Pizzeria in Betrieb und ist in verschiedene Räumlichkeiten aufgeteilt, die für Gastronomiebetriebe ausgelegt sind. Der Eingangsbereich führt in einen Gastraum mit ehemaliger Theke und Sitzmöglichkeiten. Von hier gelangt man links zu einem weiteren Speiseraum, der zu praktischen Abstellräumen und dem Treppenhaus führt. Rechts vom Eingang befindet sich der Hauptgastraum mit integrierter Pizzaküche. Geradeaus gelangt man zu den Sanitärräumen.

- **Obergeschoss:** Im Obergeschoss befindet sich eine großzügige Wohneinheit mit ca. 160 m² Wohnfläche. Der Wohnbereich ist über das Treppenhaus zugänglich und bietet einen geräumigen Vorraum, der zu drei Schlafzimmern, einem Badezimmer, welches voll ausgestattet ist, sowie einer Nordterrasse führt. Der angrenzende Essbereich und die ebenfalls voll ausgestattete Küche sind durch eine Tür vom Gang getrennt und führen weiter in das Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon.
- **Keller:** Der Keller umfasst ca. 75 m² und besteht aus fünf Räumen, darunter Heiz- und Tankraum. Der Keller bietet somit ausreichend Platz für Lager- oder Hobbyräume.

ZUSTAND UND AUSSTATTUNG:

Die Wohneinheit im Obergeschoss befindet sich in einem gepflegten und sofort bezugsfertigen Zustand, mit Parkettboden und einem Badezimmer und Küche mit Ausstattung. Das Erdgeschoss ist sanierungsbedürftig und kann flexibel gestaltet werden – ideal für eine erneute gastronomische Nutzung oder alternative Wohn- oder Geschäftsräume. Die bestehende Betriebsstättengenehmigung für einen Gastronomiebetrieb bleibt weiterhin aufrecht und eröffnet so Optionen für eine Wiederaufnahme oder eine Neuausrichtung der Nutzung.

Das Gebäude wird über eine zentrale Ölheizung beheizt.

BETRIEBSKOSTEN:

Die derzeitigen Betriebskosten belaufen sich auf rund 230 € pro Quartal, dazu kommen ca. 1.650 l Heizöl sowie ein Stromverbrauch von etwa 90 € im Monat (abhängig von Nutzung und Anbieter).

DIE LIEGENSCHAFT:

Das Grundstück hat eine Gesamtfläche von 2.812 m² und ist mit der Widmung "WA – Wohnen allgemein" versehen, mit einer Bebauungsdichte von 0,3 bis 1,2. Die Liegenschaft ist voll erschlossen und bietet durch die großzügige Grundstücksfläche Raum für zukünftige Bau- oder Erweiterungsvorhaben.

Dieses Objekt bietet eine seltene Kombination aus großzügiger Wohn- und Gewerbefläche in ausgezeichneter Lage und eignet sich ideal für Investoren oder Familien, die individuelle Wohnräume verwirklichen möchten.

Zur Beantwortung weiterer Fragen sowie für Besichtigungstermine stehe ich Ihnen gerne täglich - auch am Wochenende - von 08:00 bis 22:00 Uhr zur Verfügung.

Ich freue mich über Ihre Kontaktaufnahme,

Wilhelm Rossmair

+43 664 54 24 481

w.rossmair@aktivit.org

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap