

## Freundlich helles Wohnen in zentraler Lage



**Objektnummer: 961/35277**

**Eine Immobilie von s REAL Steiermark**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8850 Murau
<b>Nutzfläche:</b>	74,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 89,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,17
<b>Kaufpreis:</b>	165.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	227,90 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



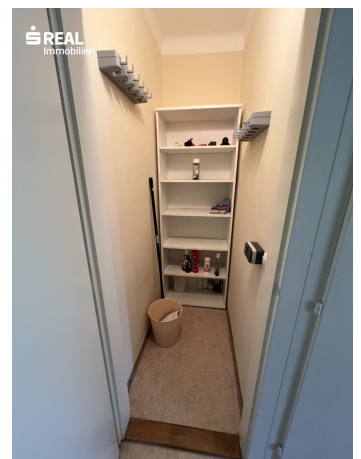
**Stefan Petzl**

s REAL - Murau  
Schillerplatz 4 - 6  
8850 Murau

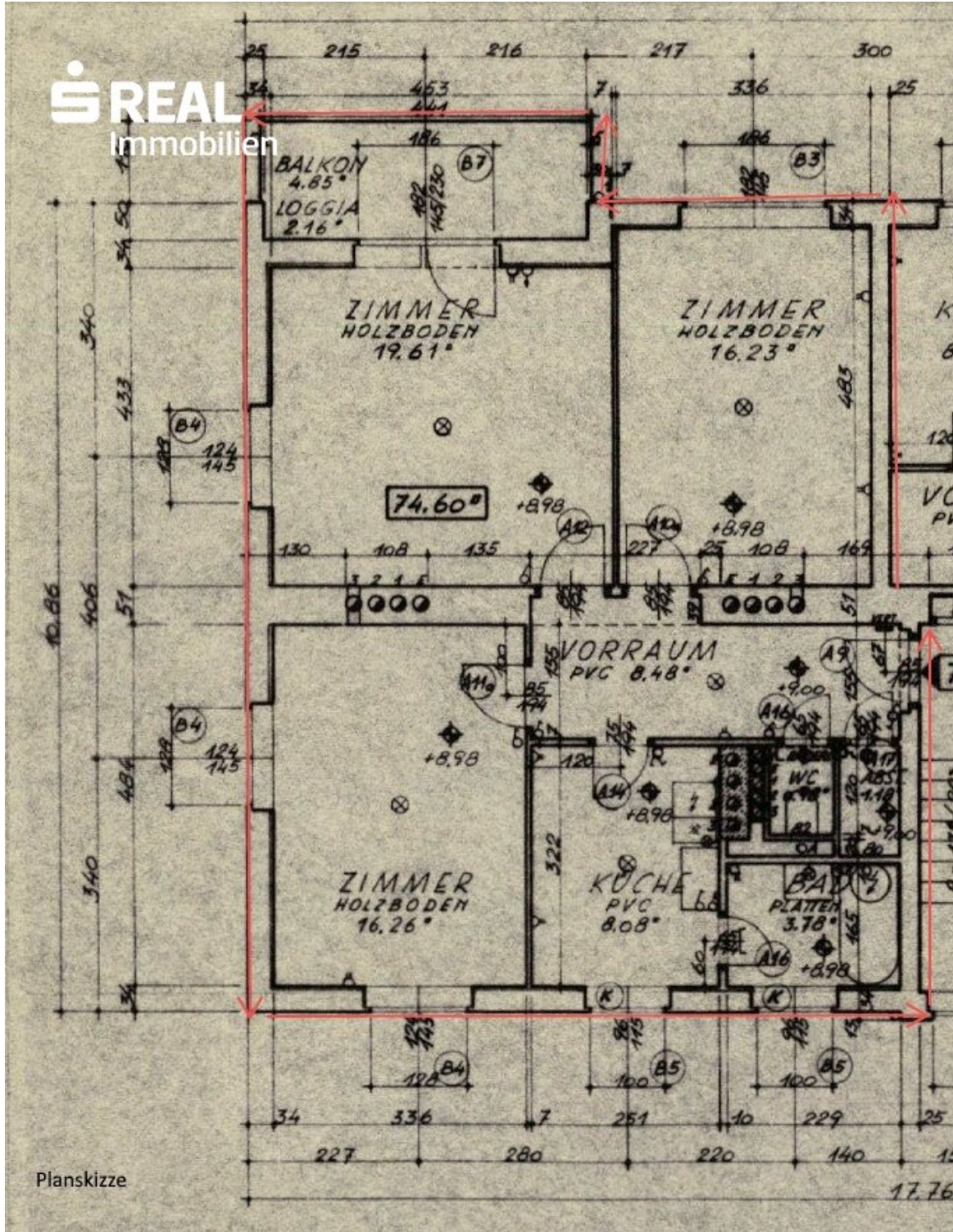
T +43 5 0100 - 26435  
H +43 664 8388995











## **Objektbeschreibung**

Diese Eigentumswohnung befindet sich in der Bezirkshauptstadt Murau in einer optimalen Lage! Wer hier wohnt kann die Vorteile eines außergewöhnlich guten infrastrukturellen Umfelds nutzen. Wer hier wohnt hat eine ideale Mischung aus schönem Wohnen und einer zentralen Toplage! Bildungs-, Gesundheits-, Freizeitanrichtungen über Handel, Gewerbe und Gastronomie sind hier in nächster Nähe gelegen und zu Fuß sehr gut erreichbar. Zudem bietet die Lage auch eine gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz.

### **Das Wohnhaus – Die Wohnanlage**

Die Wohnanlage wurde 1967 in Massivbauweise gebaut und Wohnungseigentum begründet. Das Haus wird laufend in Stand gehalten und befindet sich in einem guten und gepflegten Zustand. Die Fassade ist bereits mit einem Vollwärmeschutz thermisch verbessert.

Westseitig ist ein asphaltierter Parkplatz mit zugewiesenen Parkplätzen gegeben. Der Zugang zum den beiden Stiegenhäusern des Wohnhauses erfolgt über einen asphaltierten Gehweg, der entlang des Gebäudes vorbeiführt. Eine kleine Grünfläche steht als Allgemeinfläche zur Verfügung.

Das Wohnhaus ist voll unterkellert und verfügt über mit 3 Wohnebenen und einen Dachboden. Die Liegenschaft ist an die Ortswasserleitung, das Strom-, und Kanalnetz sowie an das Fernwärmenetz angeschlossen. Der Fernsehempfang kann über Kabel-TV oder Internet erfolgen.

Eine sehr schöne Wohnung in infrastrukturell sehr vorteilhafter Wohnlage!

Die Liegenschaft befindet sich in keiner Gefahrenzone und es sind auch keine Altlasten oder Verdachtsflächen verzeichnet.

### **Die 3-Zimmer Wohnung**

Vom Hauseingang das östliche Stiegenhaus zu den eigenen 4 Wänden im 2. Obergeschoss. Die Wohnung bietet bei einer Nutzfläche von 74,60 m<sup>2</sup> eine wunderbar angenehme Wohnatmosphäre mit viel Licht und schönen Blickrichtungen.

Der Vorraum ist zentral angelegt und bietet aufgrund der breiten Ausführung auch einen entsprechenden Platz für die Garderobe.

Der Wohnbereich ist das Herzstück der Wohnung und bietet mit knapp 20 m<sup>2</sup> eine gute Größe. Der Wohnraum ist der Sonne entgegen nach Südosten ausgerichtet und besonders hell. Der



Boden ist mit einem hochwertigen Fischgrätenparkettboden verlegt.

Vom Wohnzimmer gelangt man direkt auf den an der Südseite befindlichen Balkon, der zum Teil auch eine Loggia ist. Der Balkon bietet einen schönen Blick auf Murau und ausreichend Platz für eine Sitzgelegenheit.

Die Wohnung verfügt über 2 Schlafzimmer mit ordentlichen Größen von jeweils über 16 m<sup>2</sup>. Auch hier ist der Boden mit dem hochwertigen Fischgrätenparkettboden versehen.

Die Küche ist voll ausgestattet und befindet sich in einem einwandfreien Zustand. Von der Küche gelangt man in das Badezimmer, welches mit einer Badewanne mit Duschgelegenheit, Waschtisch und Waschmaschinenanschluss keine Wünsche offenlässt. Der Zustand des Badezimmers und der Verfliesung ist absolut in Ordnung. Die Wohnung verfügt im Weiteren über ein separates WC und einen Abstellraum. Beide Räume sind über den Vorraum begehbar.

Zur Wohnung ist natürlich auch ein Kellerabteil zugeordnet. Als Extra kann man als Wohnungseigentümer auch ein Dachbodenabteil zusätzlich nutzen. Weiters ist ein versperrbarer Fahrradraum als Allgemeinbereich nützlich.

Diese Wohnung hat das Glück, dass ihr auch ein eigener Abstellplatz zugeordnet ist. Da die Wohnanlage über wenige Parkplätze verfügt sind diese heiß begehrt.

Raumprogramm im Überblick:

- Küche
- Wohnzimmer
- 2 geräumige Zimmer
- Badezimmer mit Badewanne und Duschgelegenheit
- Separates WC
- Vorraum
- Abstellraum bzw. Wirtschaftsraum

- Südseitig - Balkon / Loggia
- Kellerabteil und Dachbodenabteil
- Autoabstellplatz
- Allgemeiner versperrbarer Fahrradraum

### **Weitere Informationen**

In den monatlichen Betriebskosten von € 227,90 sind, Wasser, Kanal und Kanalgebühren, Müll, Hausbetreuung bzw. Hausmeister, Wasserzählergebühr, Verwaltungskosten, Grundsteuer, Stromkosten (Allgemeinstrom), Gebäudeversicherung sowie die Spesen des Geldverkehrs enthalten. Zudem ist ein ordentlicher Rücklagenstand gebildet!

Die Nutzung als Haupt- oder Zweitwohnsitz bzw. Ferienwohnsitz bietet zusätzlich hohe Flexibilität für jegliche Wohnbedürfnisse. Zudem ist eine gute Vermietbarkeit in Murau gegeben.

Der Zustand der Wohnung befindet sich in einem guten Gesamtzustand. Sie besticht besonders durch ihre gute Lage, ihre helle und angenehme Wohnatmosphäre sowie dem schönem Stadtblick und kann sofort übernommen werden.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Krankenhaus <1.000m

Apotheke <500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <8.500m



Einkaufszentrum <9.000m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Polizei <1.000m

Post <500m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap





## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.