

Charmante Eigentumswohnung mit Entwicklungspotenzial & Baugrundstück am idyllischen Mürzufer



VOR_0035

Objektnummer: O2100165851

Eine Immobilie von Reichert Immobilien GmbH. & Co KG

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Friedhofgasse 12
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8650 Kindberg
Baujahr:	1975
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	102,00 m ²
Gesamtfläche:	116,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Keller:	9,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 32,41 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,55
Kaufpreis:	120.000,00 €
Betriebskosten:	192,02 €
Provisionsangabe:	

3 % zzgl. 20% MwSt. vom Gesamtkaufpreis

Ihr Ansprechpartner



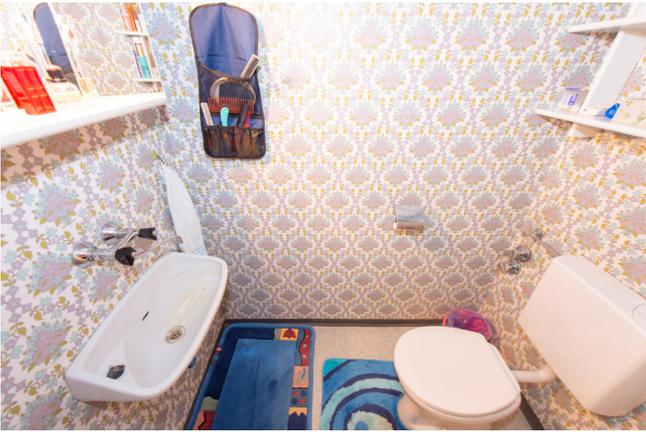
Elisabeth Preitler

REICHERT IMMOBILIEN

ImmoZ



















Objektbeschreibung

Wohnung mit Retro-Charme trifft Zukunftsvision – ein Angebot mit Seltenheitswert!

Willkommen zu einer seltenen Gelegenheit, bei der Vergangenheit und Zukunft stilvoll aufeinandertreffen!

Diese liebevoll gepflegte Eigentumswohnung mit authentischem 70er-Jahre-Flair bietet nicht nur sofortiges Wohnvergnügen, sondern auch eine spannende Erweiterungsoption in Form eines nur wenige Schritte entfernten Baugrundstücks in bester Lage.

Die Wohnung – Retro mit Stil & sofort bezugsbereit

In einem generalsanierten Wohnhaus gelegen, empfängt Sie diese charmante 4-Zimmer-Wohnung im 3. Stock (ohne Lift) mit einer Wohnfläche von ca. **107 m²** inklusive gemütlicher **Loggia** – perfekt, um den Abendsonnenschein zu genießen. Schon beim Betreten spürt man den besonderen Charakter dieser Wohnung – gepflegt, funktional und voller nostalgischem Flair, das den Charme der 1970er-Jahre stilvoll bewahrt hat.

Raumaufteilung im Überblick:

- Großzügiger Vorraum mit Stauraum
- Praktischer Abstellraum
- Lichtdurchflutete Diele & Flur
- Badezimmer mit Wanne
- Separates WC
- Separate Küche mit Potenzial zur Wohnküche
- 4 vielseitig nutzbare Zimmer – ideal für Familien, Homeoffice oder Gästezimmer

Ein **Kellerabteil mit ca. 9 m²** sorgt für zusätzlichen Stauraum.

Parkmöglichkeiten: Freie Stellplätze direkt vor dem Haus – bequem und unkompliziert!

Ob als neuer Lebensmittelpunkt oder als Investition in eine Wohnung mit Substanz – hier wohnen Sie gepflegt, solide und mit besonderem Charakter.

Das Grundstück – Visionäre aufgepasst!

Nur rund **200 Meter entfernt**, direkt am naturverbundenen **Mürzufer**, befindet sich ein **412 m² großes Grundstück** in seltener **Kerngebiet-Widmung** mit einer **Bebauungsdichte von 0,5 – 2,5**.

Hier lassen sich Wohnträume verwirklichen – ob Atelier, Gästehaus, Zweitwohnsitz oder langfristige Wertanlage.

Kaufpreis: € 40.000,-

Bereits vorhanden:

- Ein solider **Schuppen**
- Eine **massiv errichtete Garage** – ideal für Bastler, Camper oder Heimwerker

Dieses Grundstück bietet Ihnen unzählige Möglichkeiten – jetzt und in Zukunft.

Fazit: Wohnen, erweitern, investieren – alles an einem Ort

Mit dieser Kombination aus liebevoll erhaltener Eigentumswohnung und zusätzlichem Baugrundstück schaffen Sie sich nicht nur ein Zuhause, sondern auch ein echtes Lebensprojekt.

Nutzen Sie diese Chance – Wohnen mit Potenzial und Seele wartet auf Sie!

Kontaktieren Sie uns noch heute für einen Besichtigungstermin – wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Energie und Kosten

Die **Heizkosten** werden je nach Verbrauch separat abgerechnet und lagen bisher bei ca. € **110,- inkl. 20% MwSt.**

Sanierungsdarlehen

Das Sanierungsdarlehen von monatlich € 132,28.- (inkl. Darlehen- Zuschuss) mit Restlaufzeit bis 2032 muss mit übernommen werden.

Weitere Informationen

Reichert Immobilien agiert als Doppelmakler und vertritt die Interessen von Käufer- und Verkäuferseite gleichermaßen.