

# Exposé

## Mehrfamilienhaus in Murau

### Mehrfamilienhaus mit Geschäftslokal im Zentrum von Murau - Steiermark - Österreich



Objekt-Nr. OM-293790

#### Mehrfamilienhaus

Verkauf: **645.000 €**

Ansprechpartner:  
Otmar Oswald

Anna - Neumann - Straße 26  
8850 Murau  
Steiermark  
Österreich

Baujahr	1400	Energieträger	Fernwärme
Grundstücksfläche	409,00 m²	Übernahme	sofort
Etagen	3	Zustand	renoviert
Zimmer	12,00	Schlafzimmer	4
Wohnfläche	325,00 m²	Badezimmer	3
Nutzfläche	416,00 m²	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Beschreibung:

Das renovierte Mehrfamilienhaus mit Garten und zwei separaten Zugängen befindet sich in der Anna – Neumann - Straße 26 in 8850 Murau – Steiermark.

Das Gebäude wurde vor ca. 15 Jahren komplett saniert und an die Fernwärme angeschlossen. Das im Erdgeschoss befindliche Geschäftslokal wurde mit einer Wand und Fußbodenheizung ausgestattet – sämtliche Wohnräume verfügen über Heizkörper (Fernwärme) und zum Teil zusätzlich auch über Holzöfen, welche noch in Funktion sind.

Aufteilung:

Im Erdgeschoss (Eingang in der Anna-Neumann - Straße) befindet sich das Geschäftslokal mit Innenhof. Dieser Innenhof ist mit einem Gitterrostboden (Edelstahl) über die sichtbaren Felsformationen ausgelegt. Über diesen Innenhof erschließt sich ein Weinkeller, in dem sich auch der Fernwärmeanschluss und die Verteilung für das Gebäude befindet. Über diesen Zugang kommt man sowohl in das 1. und 2. Obergeschoss.

Im 1. Obergeschoss befindet sich die erste Wohnung mit Arkadengang sowie einem Garten / Innenhof. Bestehend aus einer voll eingerichteten Küche mit Essplatz (möbliert), einem Wohnzimmer, einem Schlafzimmer mit begehbarem Schrank und einem Gästezimmer oder Arbeitszimmer. Zudem noch Bad, WC und eine Speisekammer.

Der Garten wird durch eine überdachte Freifläche mit offenem Kamin begrenzt.

Über den Garten gelangt man über eine Freitreppe in die Werkstatt und über den Arkadengang zum Ausgang bzw. Eingang „Kirchgasse“. Mit wenigen Schritten gelangt man zur Stadtpfarrkirche.

Das 2. Obergeschoss mit zwei Wohnungen erreicht man einerseits über die innere Erschließung und andererseits über den Eingang Kirchgasse. Auch diese beiden Wohnungen sind möbliert und verfügen neben diversen Wohnräumen über jeweils ein eigenes Bad mit WC. Diese beiden Wohnungen können sehr leicht in eine Wohnungseinheit zusammengelegt werden.

Im 2. Oberschoss befindet sich auch der Aufgang in das Dachgeschoss, welches zurzeit leer steht und ausgebaut werden könnte.

## Ausstattung

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Garten, Keller, Einbauküche, Kamin

## Lage

Als historischer Ort mit Schloss Obermurau bietet Murau ein gutes Kulturprogramm an. Mehrere Gasthäuser laden zum gemütlichen Beisammensein bei guter Küche und steirischer Freundlichkeit ein. In und um Murau gibt es viele Sportmöglichkeiten wie Schifahren, Tourengehen, Wandern, Laufen, Radfahren, Schwimmen im Frei- und Hallenbad, Golfen, Tennisspielen, etc.

Murau hat ein gutes Angebot an ausgezeichneten Schule, Kindergärten und weiteren Bildungseinrichtungen. Die Nähe zum Landeskrankenhaus Stolzalpe deckt eine rasche medizinische Versorgung ab.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel



# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	138,60 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Ansicht 01

# Exposé - Galerie



Ansicht 01



Eingang - EG + Geschäftslokal



# Exposé - Galerie



Innenhof



Geschäftslokal 01

# Exposé - Galerie



Geschäftslokal 01



Eingang EG



Heizraum



# Exposé - Galerie



Weinkeller



Innenhof



# Exposé - Galerie



Garten 01



Garten 02



# Exposé - Galerie



Überdachter Freibereich 01



Überdachter Freibereich 01



# Exposé - Galerie



Luftbild 01



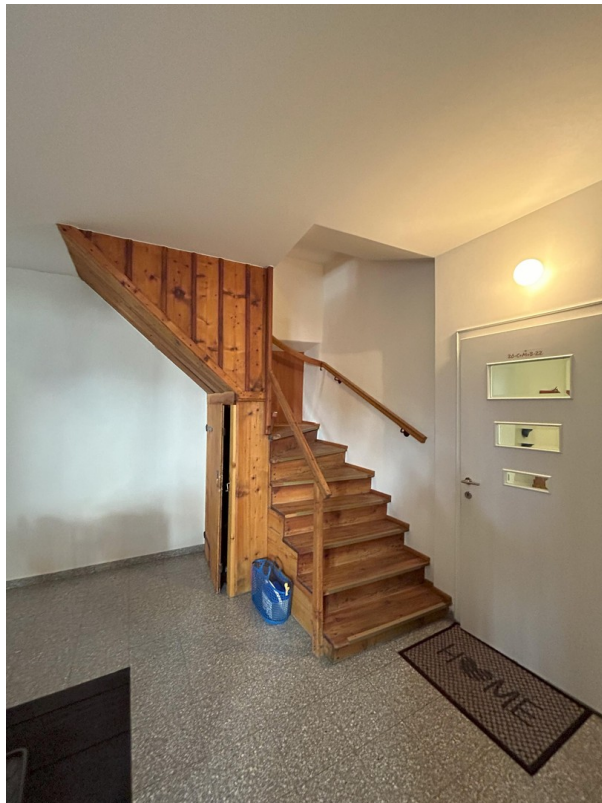
Luftbild 02



# Exposé - Galerie



Zugang W1



Aufgang Intern W2 + W3

# Exposé - Galerie



Eingang W1



Abstellraum W1



Küche W1\_01



# Exposé - Galerie



Küche W1\_02



Küche W1\_03



# Exposé - Galerie



Schlafzimmer W1



Schrankraum W1



# Exposé - Galerie



Bad+WC W1



Vorraum W1

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer W1\_01



Wohnzimmer W1\_02



# Exposé - Galerie



Wohnzimmer W1\_03



Atelier W1

# Exposé - Galerie



Zugang OG2 W2



Speis W2



Küche W2



# Exposé - Galerie



Kinderzimmer W2



Schlafzimmer W2

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer W2



Bad+WC W2



# Exposé - Galerie



Vorraum W3



Küche W3



# Exposé - Galerie



Wohnraum W3\_01



Wohnraum W3\_02

# Exposé - Galerie



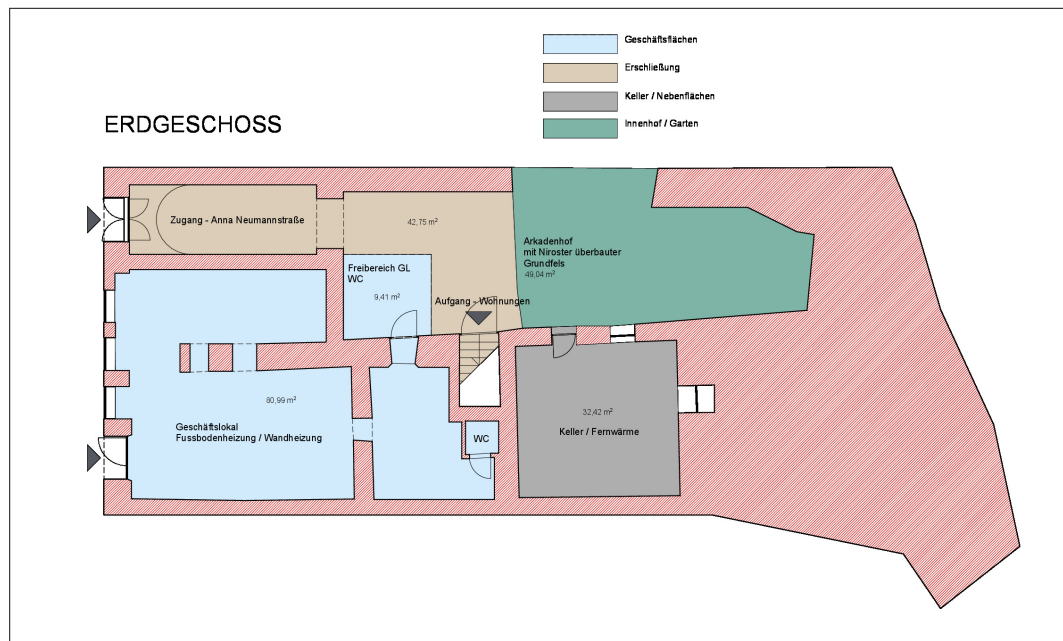
Gästezimmer W3



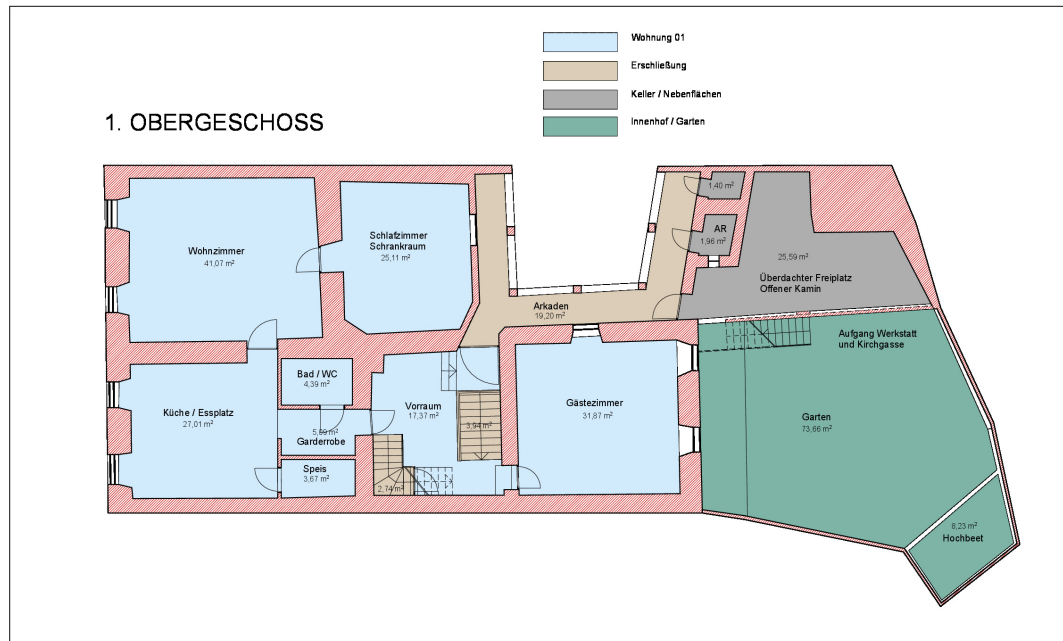
Bad+WC W3



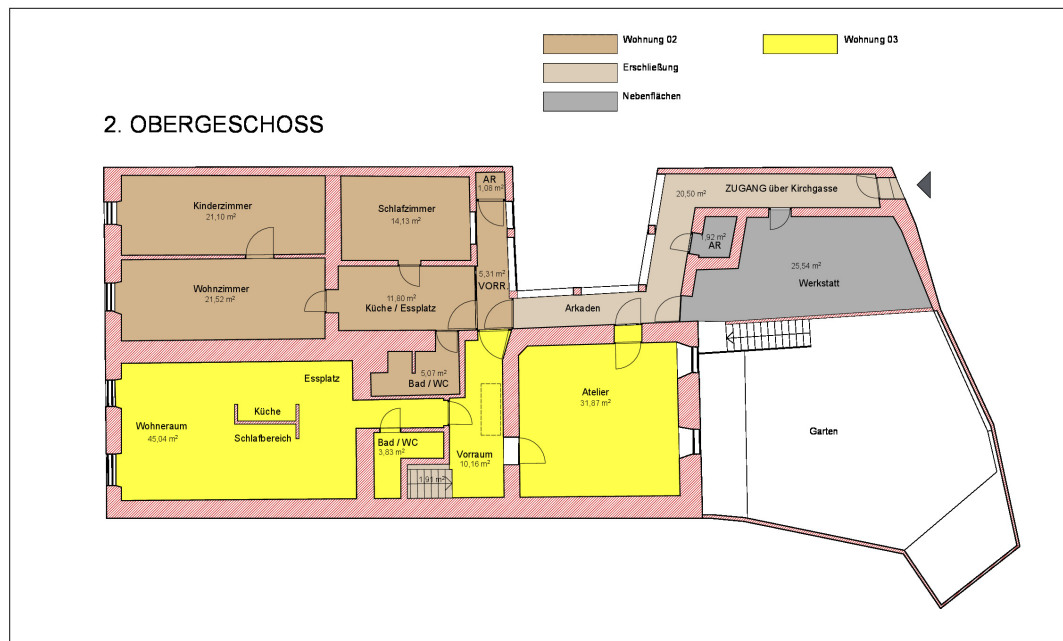
# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse





# Exposé - Anhänge

1.



# **Mehrfamilienhaus mit Geschäftslokal in Murau / Steiermark**

**vom Eigentümer / provisionsfrei zu verkaufen**











**Kaufpreis VB 645.000 €/ Keine Maklerprovision**

**[oswald@bmo.co.at](mailto:oswald@bmo.co.at)**

**Geschäftslokal ca. 90 m<sup>2</sup>**

**Wohnung im 1. Obergeschoss ca. 155 m<sup>2</sup>**

**Wohnung im 2. Obergeschoss (02+03) ca. 170 m<sup>2</sup>**

**Nutzfläche Gesamt ca. 416,89 m<sup>2</sup>**

**Nebenflächen ca. 257,39 m<sup>2</sup>**

**Erschließung ca. 91 m<sup>2</sup>**

**Freiflächen ca. 130,93 m<sup>2</sup>**

**Gesamtflächen ca. 896,21 m<sup>2</sup>**

**Grundstücksfläche lt. Grundbuch 409 m<sup>2</sup>**

## **Beschreibung:**

Das renovierte Mehrfamilienhaus mit Garten und zwei separaten Zugängen befindet sich in der

**Anna – Neumann - Straße 26 in 8850 Murau – Steiermark.**

Das Gebäude wurde vor ca. 15 Jahren komplett saniert und an die Fernwärme angeschlossen. Das im Erdgeschoss befindliche Geschäftslokal wurde mit einer Wand und Fußbodenheizung ausgestattet – sämtliche Wohnräume verfügen über Heizkörper (Fernwärme) und zum Teil zusätzlich auch über Holzöfen, welche noch in Funktion sind.

## **Aufteilung:**

Im **Erdgeschoss** (Eingang in der Anna-Neumann - Straße) befindet sich das Geschäftslokal mit Innenhof. Dieser Innenhof ist mit einem Gitterrostboden (Edelstahl) über die sichtbaren Felsformationen ausgelegt. Über diesen Innenhof erschließt sich ein Weinkeller, in dem sich auch der Fernwärmeanschluss und die Verteilung für das Gebäude befindet. Über diesen Zugang kommt man sowohl in das 1. und 2. Obergeschoss.

Im **1. Obergeschoss** befindet sich die erste Wohnung mit Arkadengang sowie einem Garten / Innenhof. Bestehend aus einer voll eingerichteten Küche mit Essplatz (möbliert), einem Wohnzimmer, einem Schlafzimmer mit begehbarem Schrank und einem Gästezimmer oder Arbeitszimmer. Zudem noch Bad, WC und eine Speisekammer. Der Garten wird durch eine überdachte Freifläche mit offenem Kamin begrenzt.



Über den Garten gelangt man über eine Freitreppe in die Werkstatt und über den Arkadengang zum Ausgang bzw. Eingang „**Kirchgasse**“. Mit wenigen Schritten gelangt man zur Stadtpfarrkirche.

Das **2. Obergeschoss** mit zwei Wohnungen erreicht man einerseits über die innere Erschließung und andererseits über den **Eingang Kirchgasse**. Auch diese beiden Wohnungen sind möbliert und verfügen neben diversen Wohnräumen über jeweils ein eigenes Bad mit WC. Diese beiden Wohnungen können sehr leicht in eine Wohnungseinheit zusammengelegt werden.

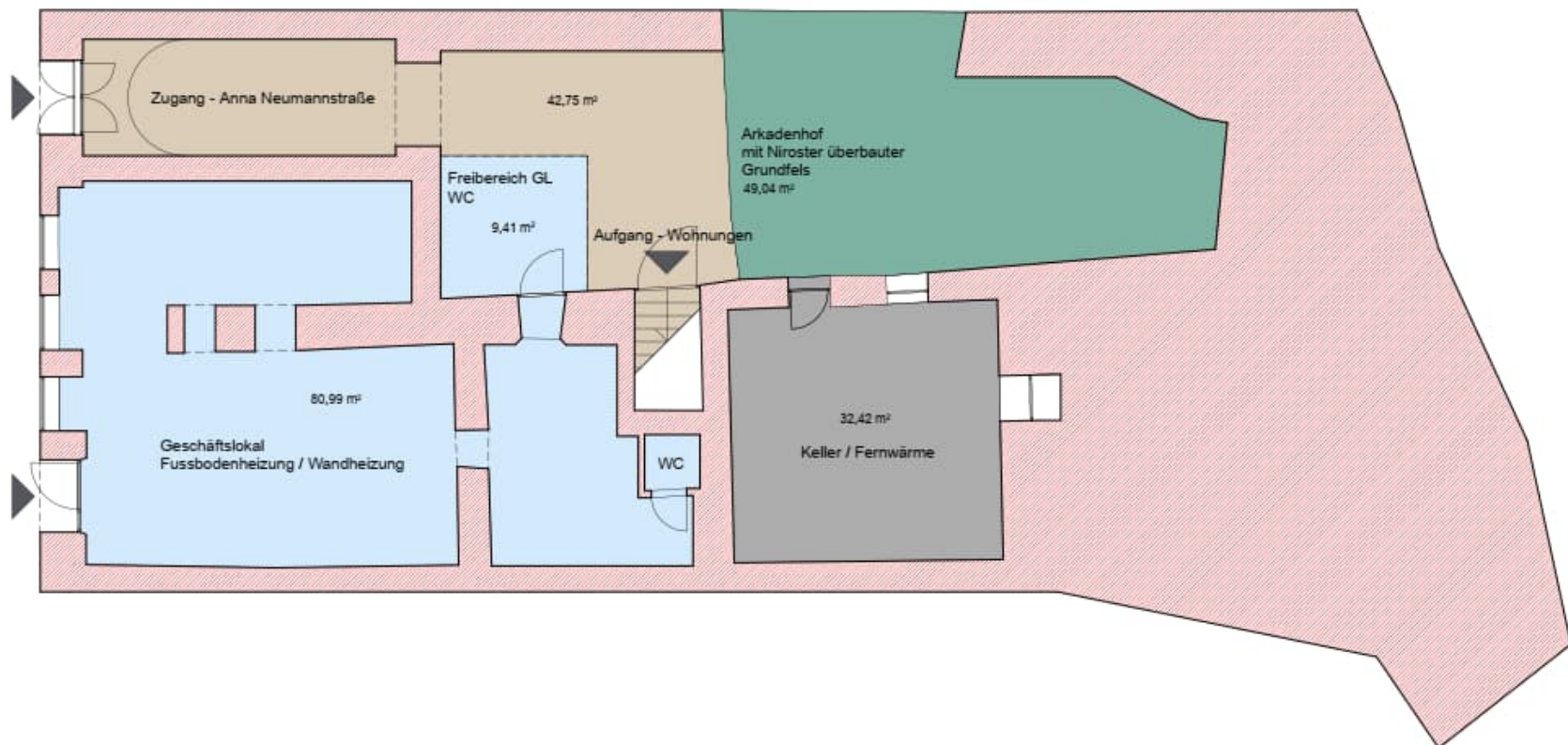
Im 2. Oberschoss befindet sich auch der Aufgang in das Dachgeschoss, welches zurzeit leer steht und ausgebaut werden könnte.

Als historischer Ort mit Schloss Obermuraud bietet Muraud ein gutes Kulturprogramm an. Mehrere Gasthäuser laden zum gemütlichen Beisammensein bei guter Küche und steirischer Freundlichkeit ein. In und um Muraud gibt es viele Sportmöglichkeiten wie Schifahren, Tourenggehen, Wandern, Laufen, Radfahren, Schwimmen im Frei- und Hallenbad, Golfen, Tennisspielen, etc.

Muraud hat ein gutes Angebot an ausgezeichnete Schulen, Kindergärten und weiteren Bildungseinrichtungen. Die Nähe zum Landeskrankenhaus Stolzalpe deckt eine rasche medizinische Versorgung ab.

## ERDGESCHOSS

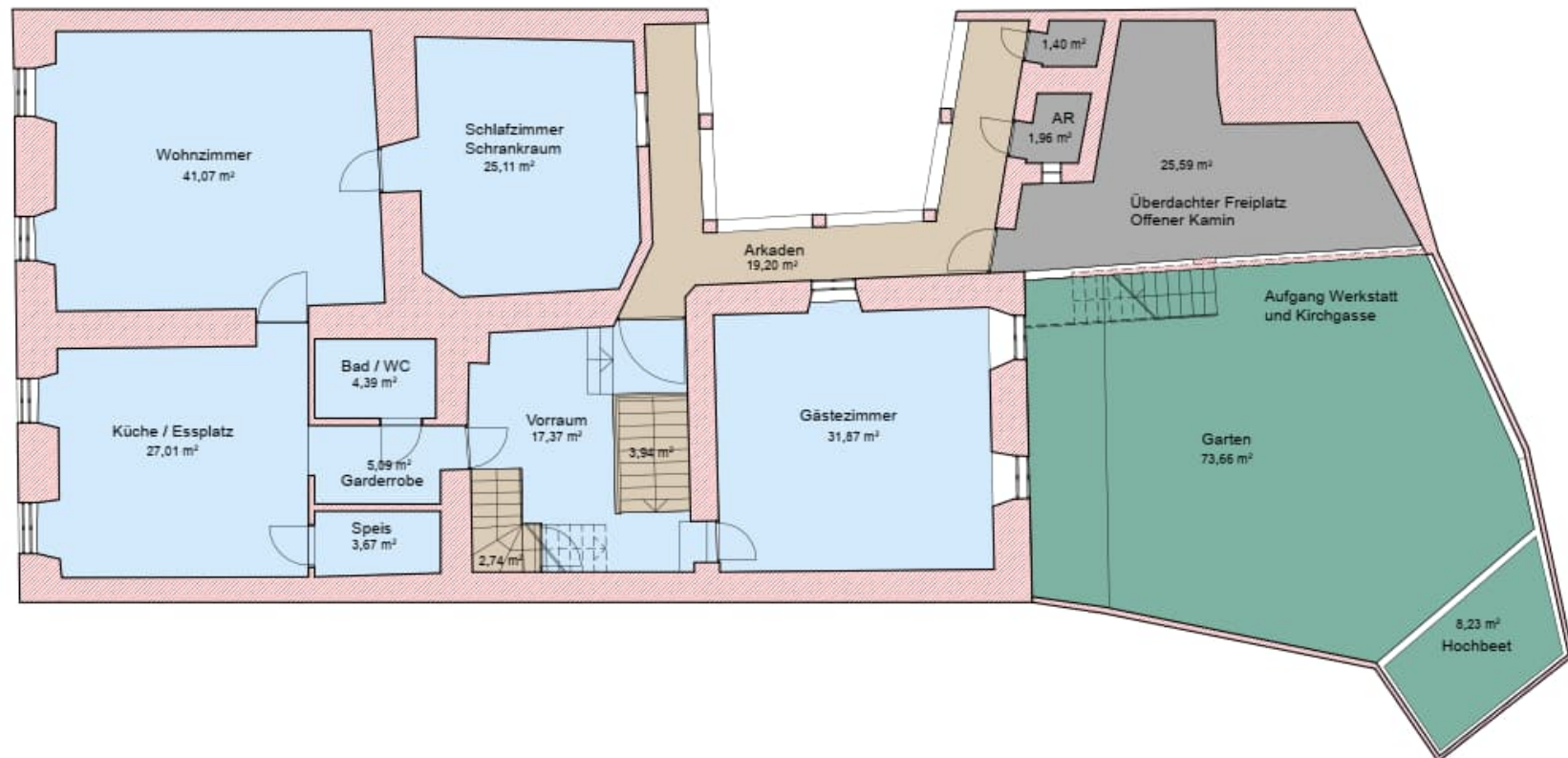
-  Geschäftsflächen
-  Erschließung
-  Keller / Nebenflächen
-  Innenhof / Garten



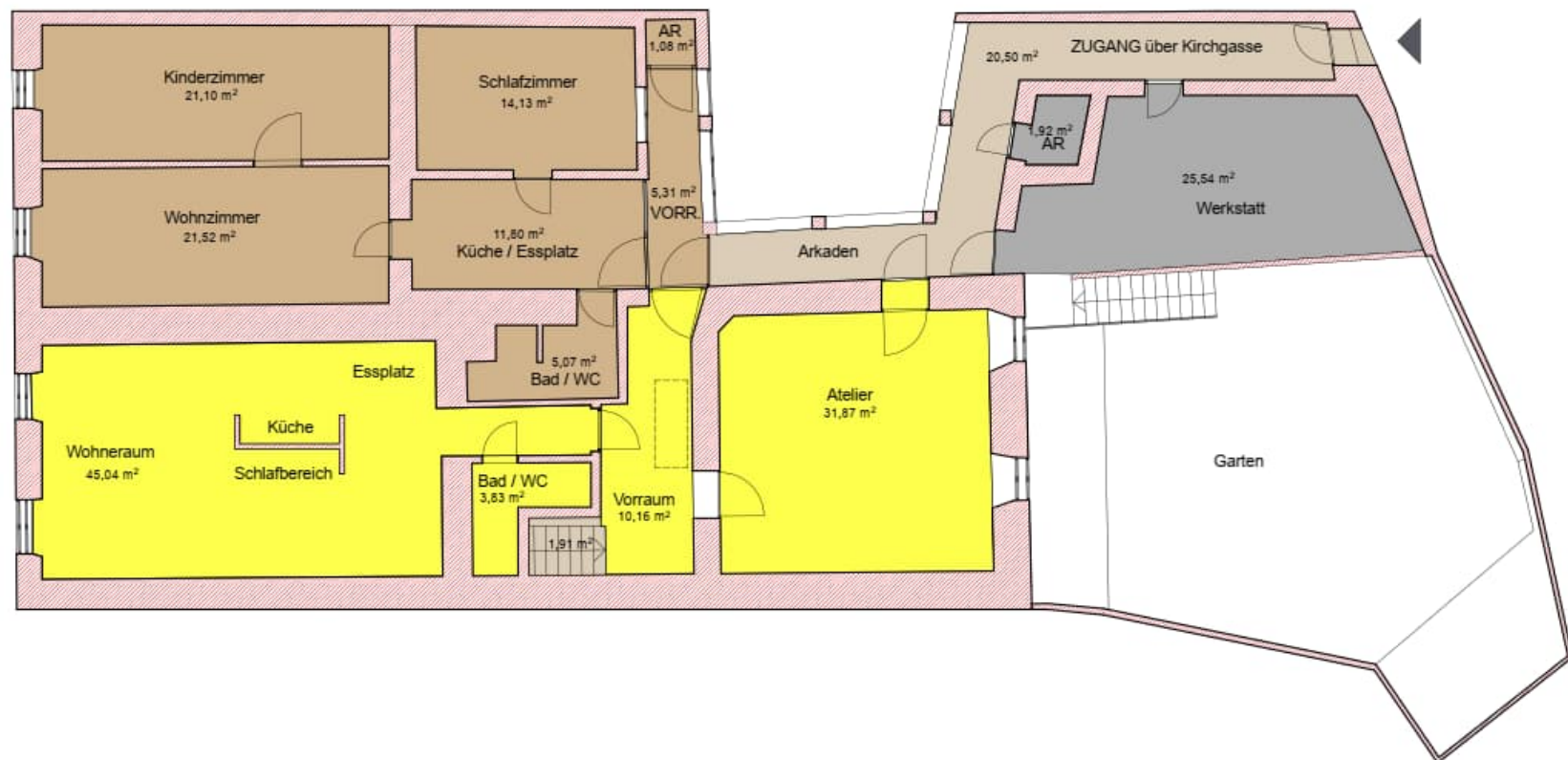


# 1. OBERGESCHOSS

- Wohnung 01
- Erschließung
- Keller / Nebenflächen
- Innenhof / Garten



## 2. OBERGESCHOSS







## Übersicht







**Geschäftslokal**  
**Arkadenhof**  
**Eingang**  
**Keller**  
**Fernwärme**







## Wohnung 01

Aufgang / Vorraum

Küche / Essplatz

Wohnzimmer





Schlafzimmer / Schrankraum

Bad - WC

Gästezimmer / Arbeitszimmer



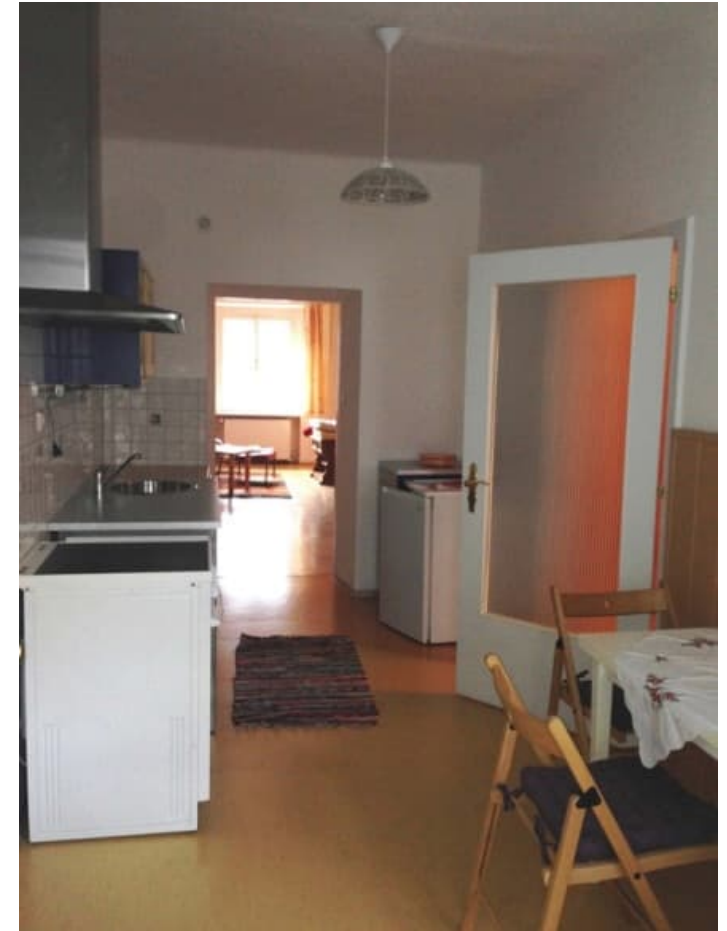


Arkadengang

überdachter Freiplatz – offener Kamin

Garten – Aufgang Werkstatt





## **Wohnung 02**

Zugang über Kirchgasse

Vorraum / Abstellraum

Küche





Schlafzimmer  
Wohnzimmer  
Kinderzimmer  
Bad / WC





## Wohnung 03

Vorraum

Wohnbereich





Küchenbereich

Bad / WC

Atelier

## Nutzflächenaufstellung

Erdgeschoss		Erschließung		Nutzfläche		Nebenflächen		Freiflächen	
	Zugang	42,75	m²						
	Arkadenhof							49,04	m²
	Geschäftslokal			80,99	m²				
	Freifläche Geschäftslokal			9,41	m²				
	Keller / Fernwärme					32,42	m²		
Flächen EG		42,75	m²	90,40	m²	32,42	m²	49,04	m²
1. Obergeschoss		Erschließung		Nutzfläche		Nebenflächen		Freiflächen	
Wohnung 01 155,58	Wohnzimmer			41,07	m²	8,56	m²		
	Schlafzimmer / Schrankraum			25,11	m²				
	Küche / Essplatz			27,01	m²				
	Bad / WC			4,39	m²				
	Garderobe			5,09	m²				
	Speis			3,67	m²				
	Vorraum			17,37	m²				
	Gästezimmer			31,87	m²				
Arkaden		19,20	m²						
Garten								73,66	m²
Hochbeet								8,23	m²
Überdachter Freiplatz						25,59	m²		
AR						1,96	m²		
AR						1,40	m²		
Erschließung		6,64	m²						
Flächen 1. OG		25,84	m²	155,58	m²	37,51	m²	81,89	m²



## 2. Obergeschoss

**Erschließung**

**Nutzfläche**

### Nebenflächen

## Freiflächen

Wohnung 02 80,01	Kinderzimmer			21,10	m²				
	Wohnzimmer			21,52	m²				
	Schlafzimmer			14,13	m²				
	Küche / Essplatz			11,80	m²				
	Bad / WC			5,07	m²				
	Vorraum			5,31	m²				
	AR			1,08	m²				
Wohnung 03 90,90	Wohnraum / Küche / Schlafen			45,04	m²				
	Bad / WC			3,83	m²				
	Vorraum			10,16	m²				
	Atelier			31,87	m²				
Erschließung		1,91	m²						
Arkaden		20,50	m²						
AR						1,02	m²		
Werkstatt						25,54	m²		
Flächen 2. OG		22,41	m²	170,91	m²	27,46	m²		

## Dachboden

**Erschließung**

Nutzfläche

### Nebenflächen

## Freiflächen

Dachboden					160,00	m²		
Flächen Dachboden					160,00	m²		

### Zusammenfassung

Erschließung	
--------------	--

**Nutzfläche**

#### Nebenflächen

## Freiflächen

91,00	m²	416,89	m²	257,39	m²	130,93	m²
-------	----	--------	----	--------	----	--------	----

Gesamtnutzfläche	896,21	m²
------------------	--------	----

Grundfläche lt. Grundbuchsauszug	409,00	m²
----------------------------------	--------	----

**Ansprechpartner:**

**Baumeister Ing. Otmar Oswald – [oswald@bmo.co.at](mailto:oswald@bmo.co.at) - +43 664 4851394**

**Weitere Nebenkosten für den Käufer ca.:**

Notar / Rechtsanwalt und grundbücherliche Durchführung 1,5% vom Kaufpreis zzgl. 20% USt zzgl. Barauslagen

Grunderwerbsteuer (Finanzamt) 3,5% vom Kaufpreis

Grundbuchgebühr (Eintragung des Eigentumsrechts) 1,1%

**KEINE VERMITTLUNGSPROVISION**