



Mehrfamilienhaus mit Geschäftslokal in Murau / Steiermark

vom Eigentümer / provisionsfrei zu verkaufen





Kaufpreis VB 645.000 €/ Keine Maklerprovision

oswald@bmo.co.at

Geschäftslokal ca. 90 m²

Wohnung im 1. Obergeschoß ca. 155 m²

Wohnung im 2. Obergeschoß (02+03) ca. 170 m²

Nutzfläche Gesamt ca. 416,89 m²

Nebenflächen ca. 257,39 m²

Erschließung ca. 91 m²

Freiflächen ca. 130,93 m²

Gesamtflächen ca. 896,21 m²

Grundstücksfläche lt. Grundbuch 409 m²

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.

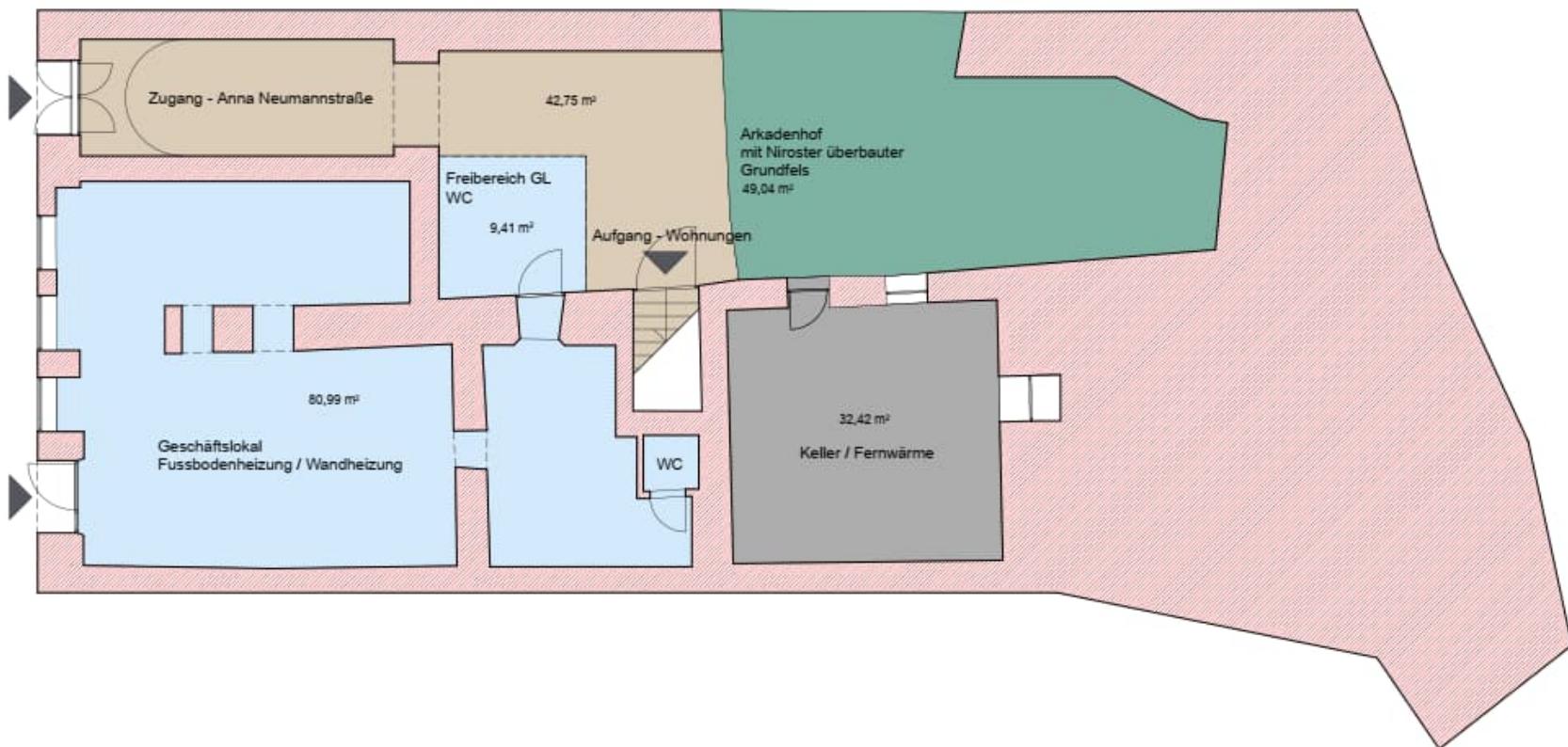
Im 2. Oberschoss befindet sich auch der Aufgang in das Dachgeschoss, welches zurzeit leer steht und ausgebaut werden könnte.

Als historischer Ort mit Schloss 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 ausgezeichnete Schulen, Kindergärten und weiteren Bildungseinrichtungen. Die Nähe zum Landeskrankenhaus Stolzalpe deckt eine rasche medizinische Versorgung ab.

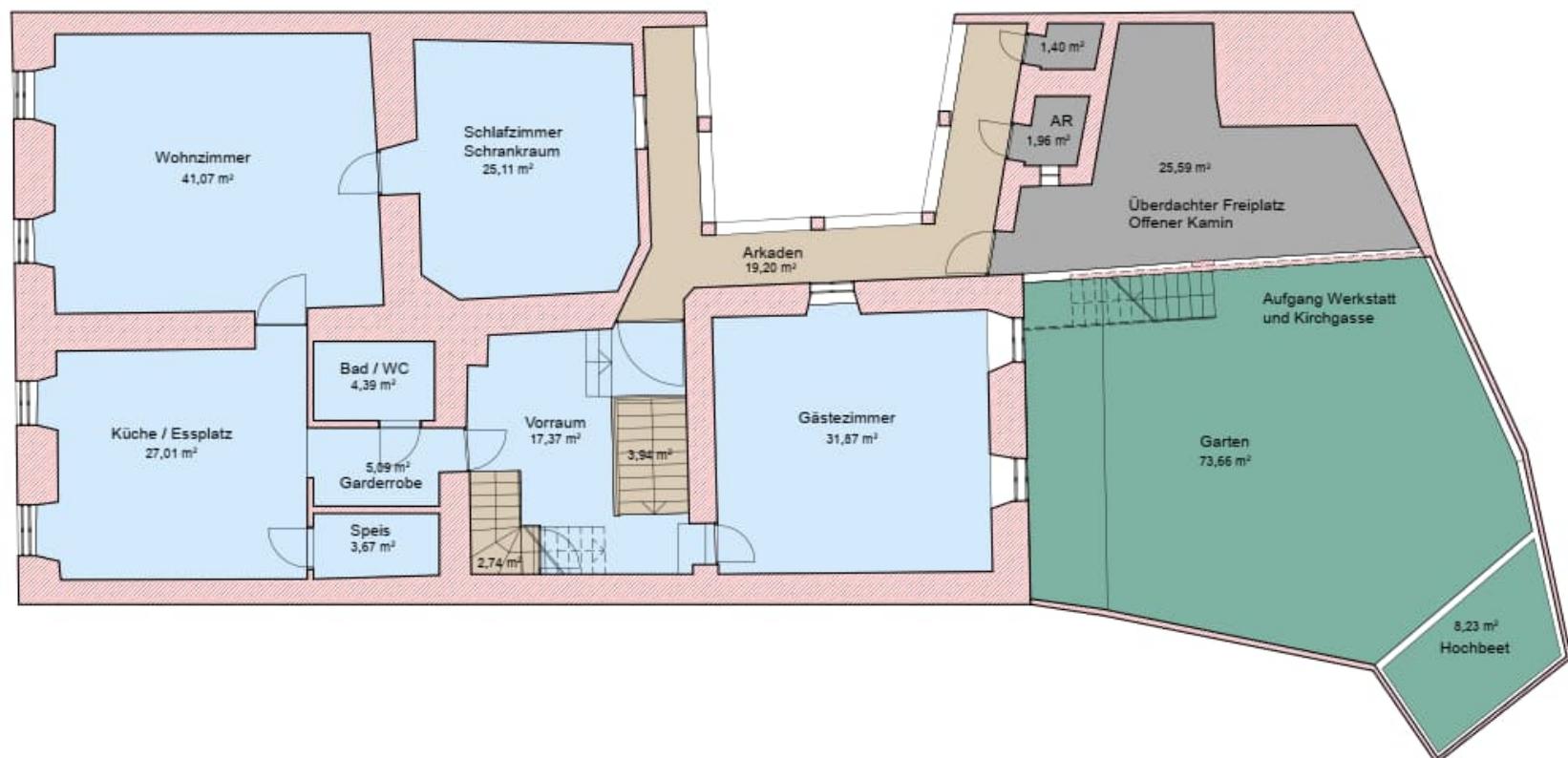
ERDGESCHOSS

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

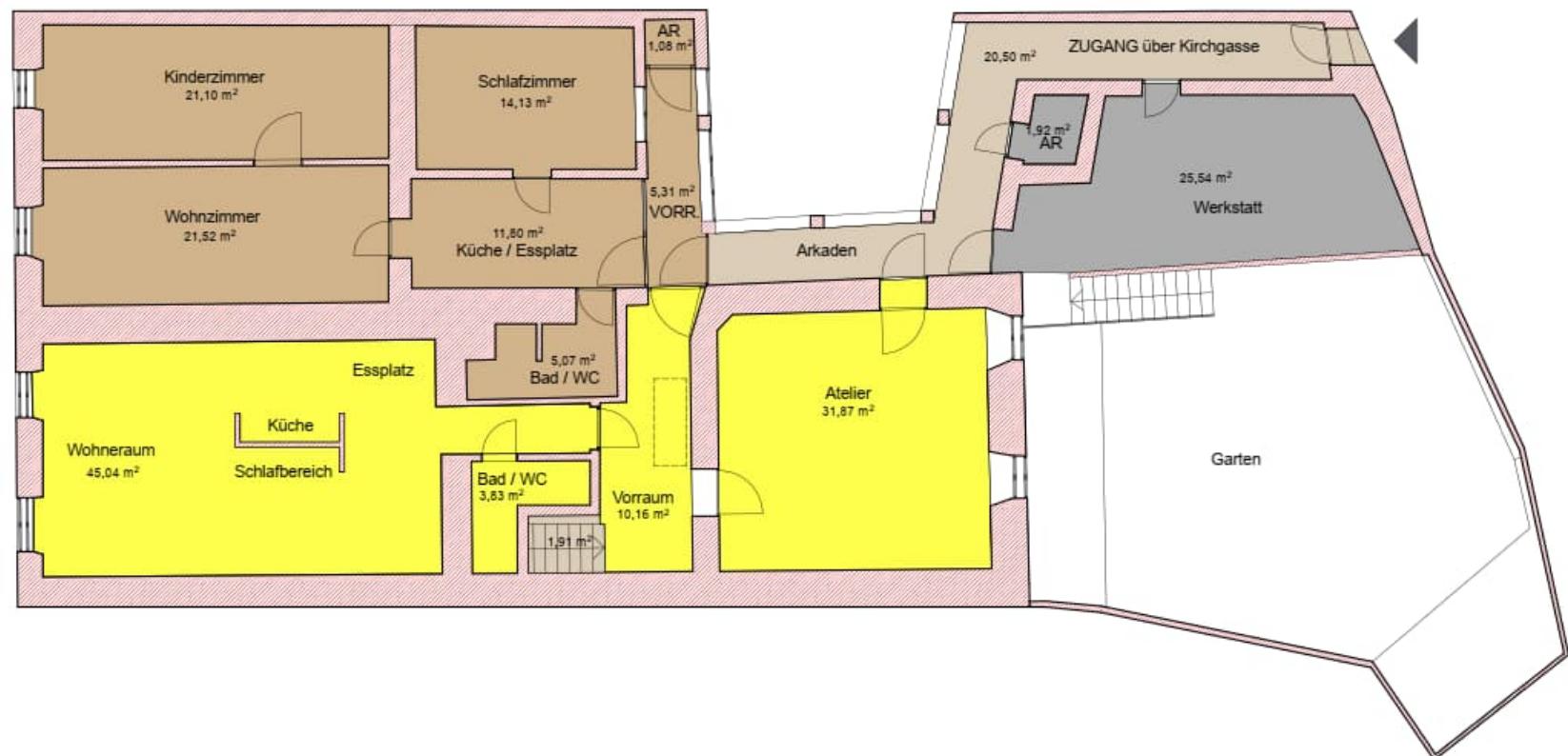


1. OBERGESCHOSS

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



2. OBERGESCHOSS





Übersicht





**Geschäftslokal
Arkadenhof
Eingang
Keller
Fernwärme**





Wohnung 01

Aufgang / Vorraum

Küche / Essplatz

Wohnzimmer



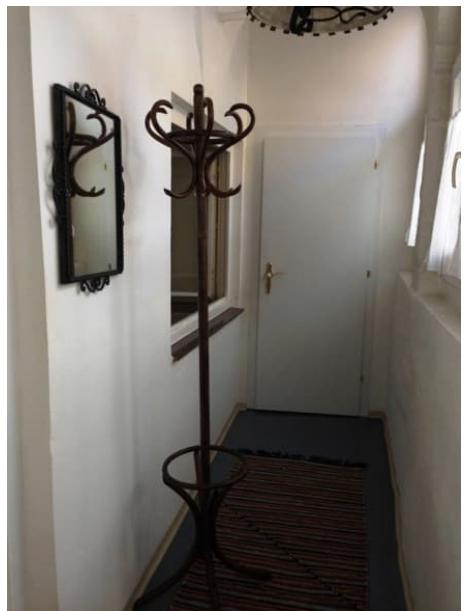
Schlafzimmer / Schrankraum

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 m ²				
Arkadenhof					49,04 m ²
Geschäftslokal		80,99 m ²			
Freifläche Geschäftslokal		9,41 m ²			
Keller / Fernwärme			32,42 m ²		
Flächen EG	42,75 m ²	90,40 m ²	32,42 m ²	49,04 m ²	
1. Obergeschoss	Erschließung	Nutzfläche	Nebenflächen	Freiflächen	
Wohnung 01	Wohnzimmer				
155,58	Schlafzimmer / Schrankraum	41,07 m ²	8,56 m ²		
	Küche / Essplatz	25,11 m ²			
	Bad / WC	27,01 m ²			
	Garderobe	4,39 m ²			
	Speis	5,09 m ²			
	Vorraum	3,67 m ²			
	Gästezimmer	17,37 m ²			
		31,87 m ²			
Arkaden	19,20 m ²				
Garten					73,66 m ²
Hochbeet					8,23 m ²
Überdachter Freiplatz			25,59 m ²		
AR			1,96 m ²		
AR			1,40 m ²		
Erschließung	6,64 m ²				
Flächen 1. OG	25,84 m ²	155,58 m ²	37,51 m ²	81,89 m ²	

2. Obergeschoss		Erschließung	Nutzfläche	Nebenflächen	Freiflächen
Wohnung 02 80,01	Kinderzimmer				
	Wohnzimmer		21,10 m ²		
	Schlafzimmer		21,52 m ²		
	Küche / Essplatz		14,13 m ²		
	Bad / WC		11,80 m ²		
	Vorraum		5,07 m ²		
	AR		5,31 m ²		
Wohnung 03 90,90	Wohnraum / Küche / Schlafen		1,08 m ²		
	Bad / WC				
	Vorraum				
	Atelier				
	Erschließung	1,91 m ²			
	Arkaden	20,50 m ²			
	AR			1,92 m ²	
Werkstatt				25,54 m ²	
Flächen 2. OG		22,41 m ²	170,91 m ²	27,46 m ²	
Dachboden		Erschließung	Nutzfläche	Nebenflächen	Freiflächen
Dachboden				160,00 m ²	
Flächen Dachboden				160,00 m ²	
Zusammenfassung		Erschließung	Nutzfläche	Nebenflächen	Freiflächen
		91,00 m ²	416,89 m ²	257,39 m ²	130,93 m ²
Gesamtnutzfläche				896,21 m ²	
Grundfläche lt. Grundbuchsatzzug					409,00 m ²

Ansprechpartner:

Baumeister Ing. Otmar Oswald – 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