



# **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.

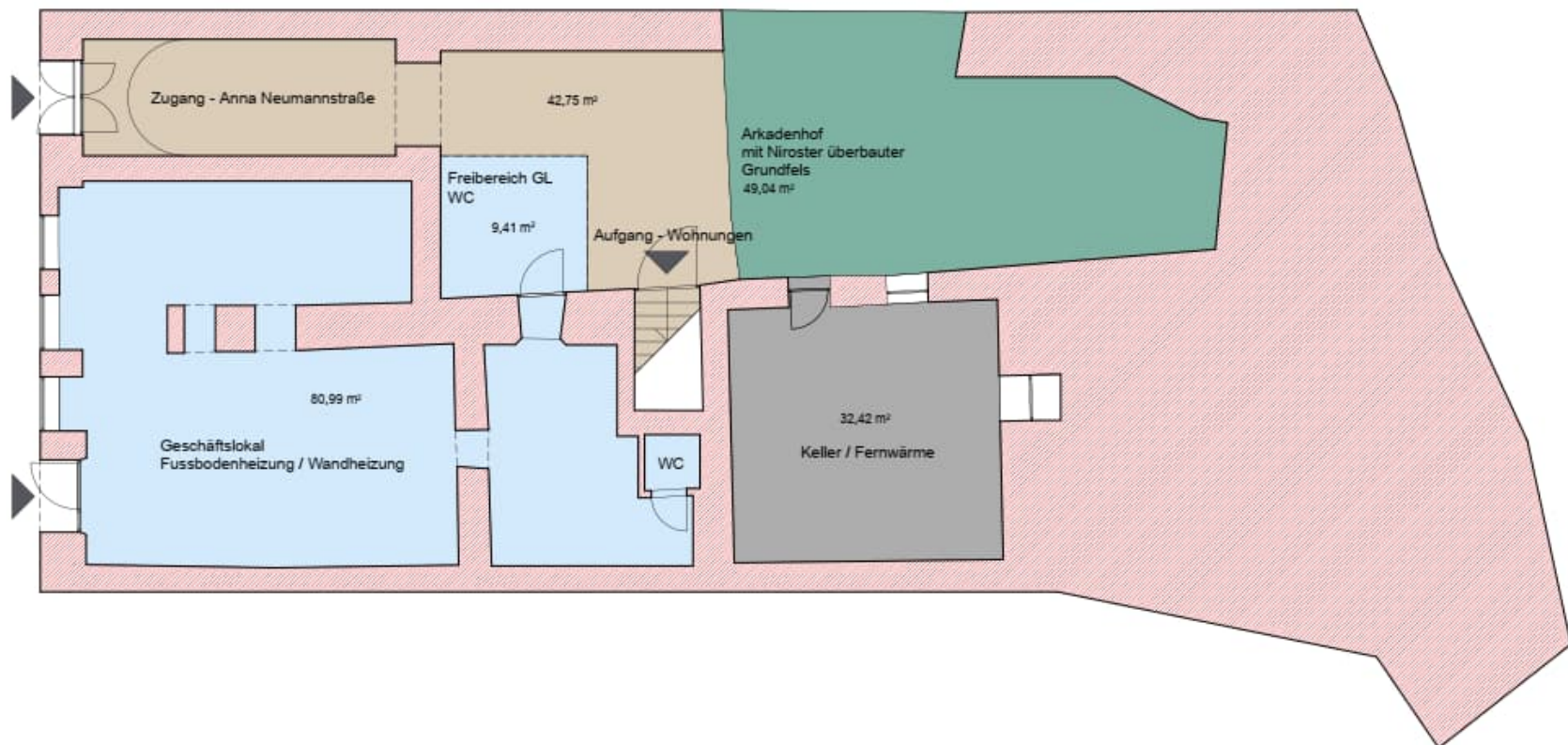
Als historischer Ort mit Schloss Obermuraud bietet Muraud ein gutes Kulturprogramm an. Mehrere Gasthäuser laden zum gemütlichen Beisammensein bei guter Küche und steirischer Freundlichkeit ein. In und um Muraud gibt es viele Sportmöglichkeiten wie Schifahren, Tourenggehen, Wandern, Laufen, Radfahren,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



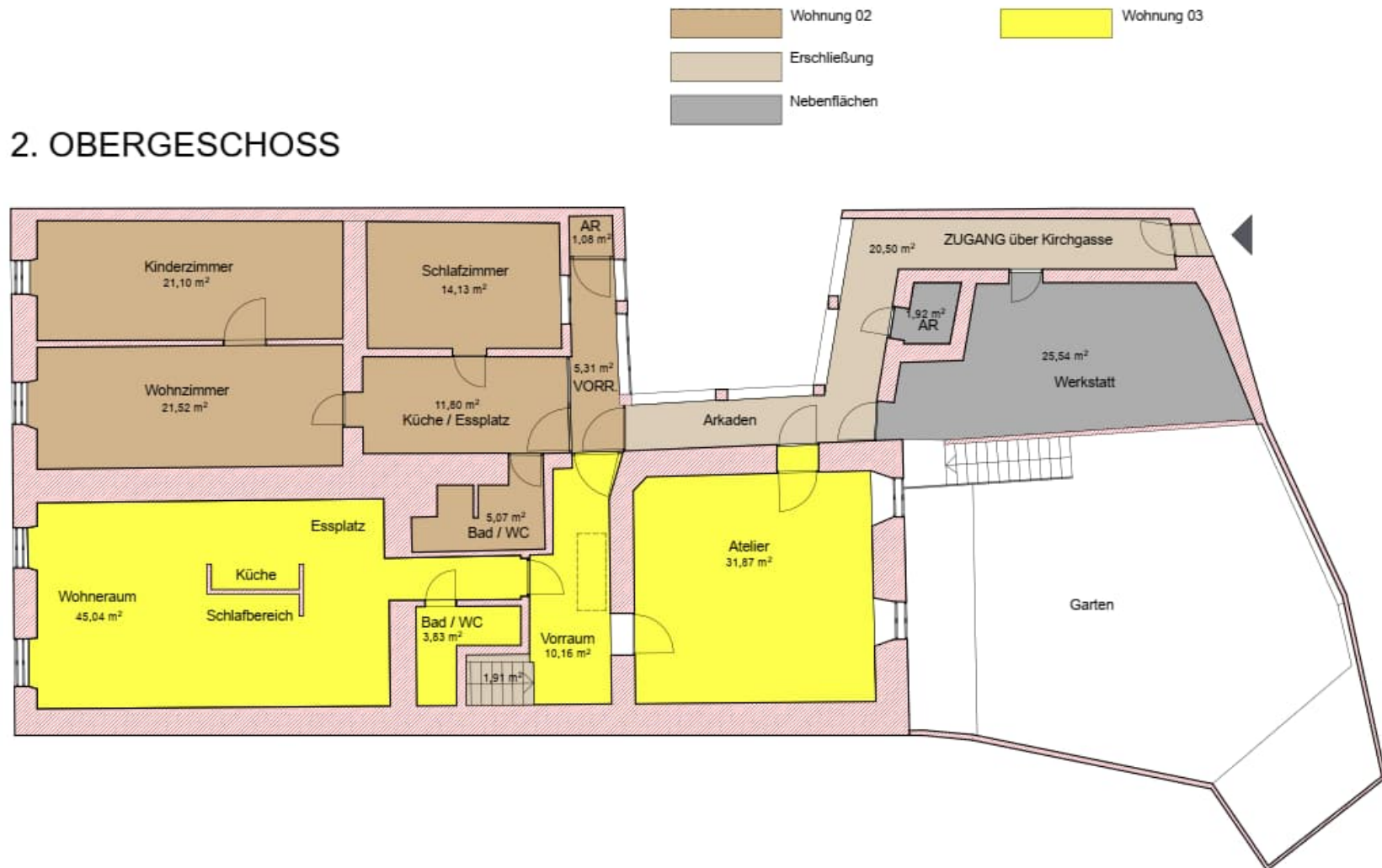
# 1. OBERGESCHOSS

- 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



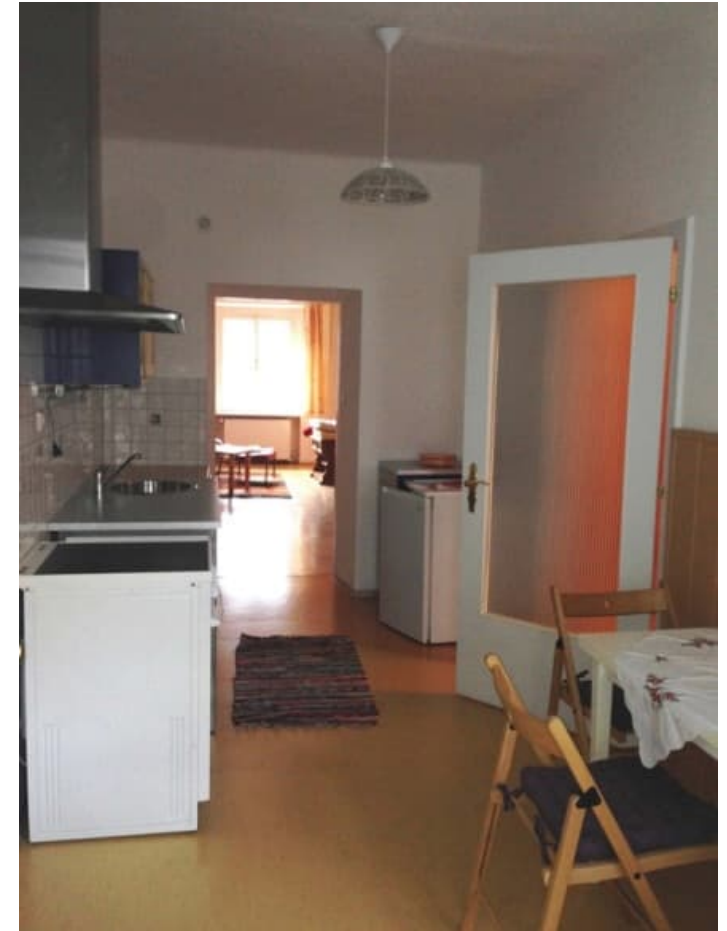


Arkadengang

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	m <sup>2</sup>	416,89	m <sup>2</sup>	257,39	m <sup>2</sup>	130,93	m <sup>2</sup>
-------	----------------	--------	----------------	--------	----------------	--------	----------------

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

Grundfläche lt. Grundbuchsauszug	409,00	m <sup>2</sup>
----------------------------------	--------	----------------

**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**