



EXKLUSIVE VERKAUFSUNTERLAGE | SEPTEMBER 2026

Stadthaus in Murau

3 Wohneinheiten • Geschäftslokal • Garten / Innenhof • Ausbaupotenzial

Kaufpreis VB

€ 590.000

DIREKT VOM EIGENTÜMER

Keine Vermittlungsprovision

Anna-Neumann-Straße 26 • 8850 Murau • Steiermark

DAS OBJEKT

Auf einen Blick

Ein vielseitiges innerstädtisches Wohn- und Geschäftshaus, das Wohnen, Arbeiten und Vermieten unter einem Dach verbindet. Die Kombination aus drei Wohneinheiten, Geschäftslokal, geschütztem Innenhof, zwei separaten Zugängen und zusätzlicher Ausbaureserve schafft außergewöhnlich flexible Nutzungsmöglichkeiten.

409 m² GRUNDSTÜCK LT. GRUNDBUCH	416,89 m² NUTZFLÄCHE	3 WOHNEINHEITEN	ca. 90 m² GESCHÄFTSLOKAL
--	---	---------------------------	---



Charakter & Nutzung

Das Haus eignet sich für Eigennutzer, Mehrgenerationenwohnen, eine Kombination aus Eigennutzung und Vermietung sowie für Unternehmer oder Selbstständige, die Wohn- und Arbeitsbereiche verbinden möchten.

Sanierung & Technik

Das Gebäude vor rund 15 Jahren umfassend saniert und an die Fernwärme angeschlossen. Das Geschäftslokal verfügt über Wand- und Fußbodenheizung; die Wohnräume werden über Heizkörper versorgt, teilweise ergänzt durch funktionsfähige Holzöfen.

Zwei getrennte Gebäudezugänge - Anna-Neumann-Straße und Kirchgasse - unterstützen die flexible Nutzung der einzelnen Bereiche.

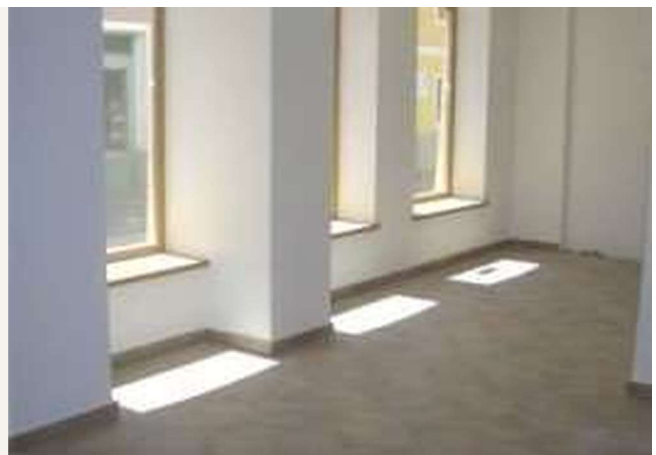
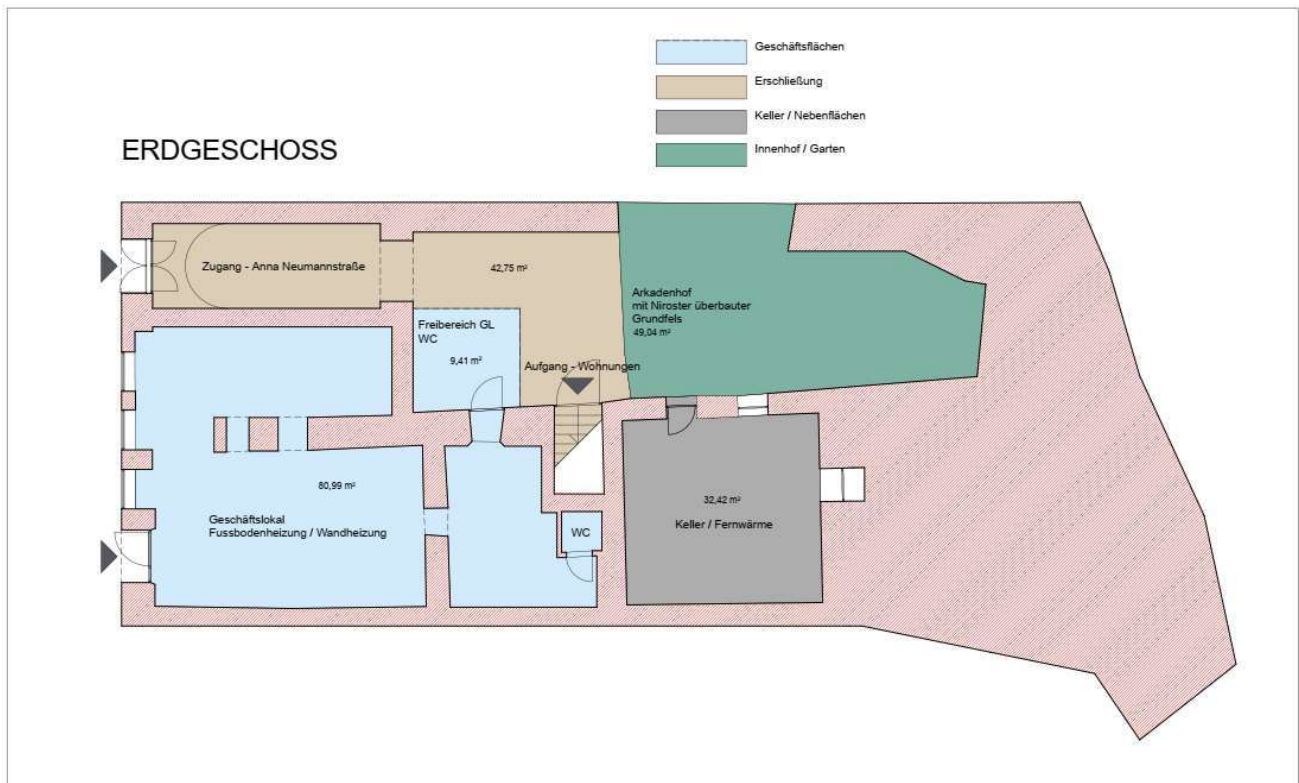
Objektprofil

Kennzahl	Angabe
Adresse	Anna-Neumann-Straße 26, 8850 Murau, Steiermark
Objektart	Mehrfamilien-/Stadthaus mit Geschäftslokal
Grundstück	409 m ² laut Grundbuch
Nutzfläche	416,89 m ²
Nebenflächen	257,39 m ²
Erschließungsflächen	91,00 m ²
Freiflächen	130,93 m ²
Gesamtflächen lt. Aufstellung	896,21 m ²
Wohneinheiten	3
Geschäftslokal	ca. 90 m ² im Erdgeschoss
Heizung	Fernwärme; im Geschäft Wand- und Fußbodenheizung; Wohnräume mit Heizkörpern, teilweise Holzöfen
Möblierung	Wohnungen teilweise bzw. überwiegend möbliert laut Bestandsunterlagen
Zugänge	Anna-Neumann-Straße und Kirchgasse
Kaufpreis	VB € 590.000
Vermittlungsprovision	Keine - Verkauf direkt vom Eigentümer

Alle Flächen sind Circa-/Bestandsangaben. Maßgeblich sind die vorliegenden Unterlagen und die tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort.

Erdgeschoss - Geschäft & Innenhof

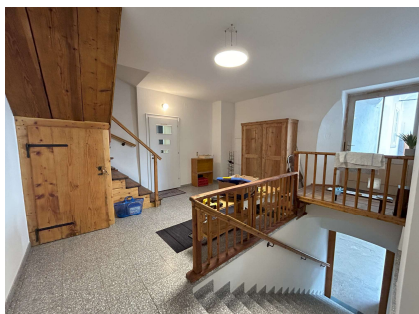
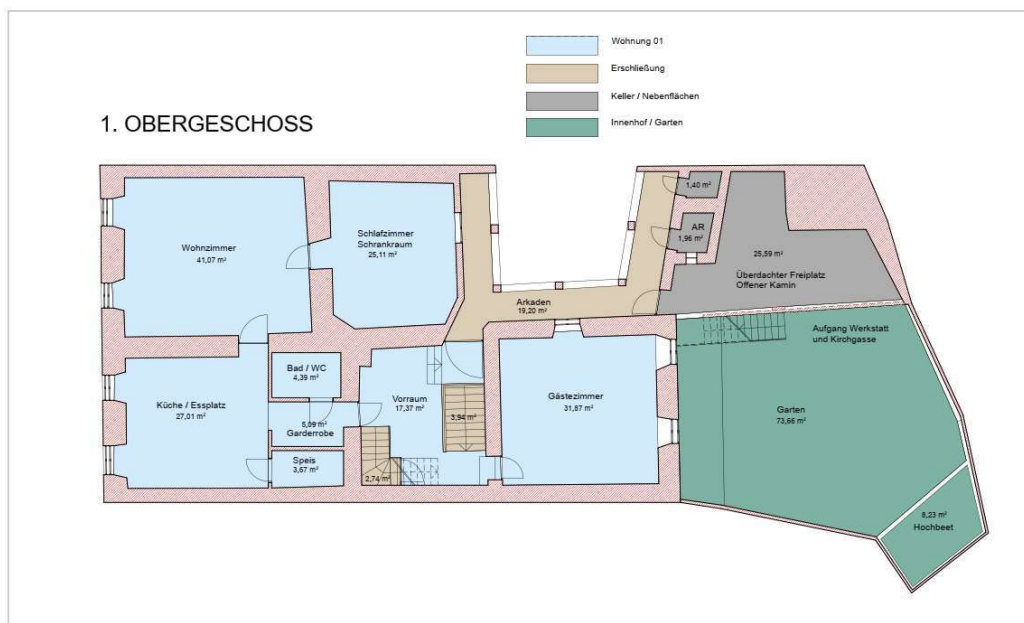
Der straßenseitige Zugang von der Anna-Neumann-Straße führt direkt in das Geschäftslokal. Die Fläche eignet sich - abhängig von der vorgesehenen Nutzung und den erforderlichen Genehmigungen - unter anderem für Geschäft, Büro, Atelier oder Schauraum.



Besonderes Merkmal ist der angrenzende Innenhof mit Edelstahl-Gitterrost über sichtbaren natürlichen Felsformationen. Von hier aus ist auch der Weinkeller erreichbar; dort befinden sich der Fernwärmeanschluss und die Wärmeverteilung des Gebäudes.

1. Obergeschoss - großzügige Hauptwohnung

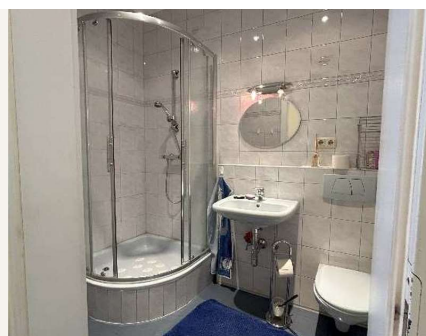
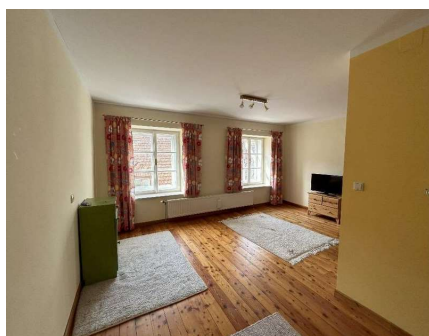
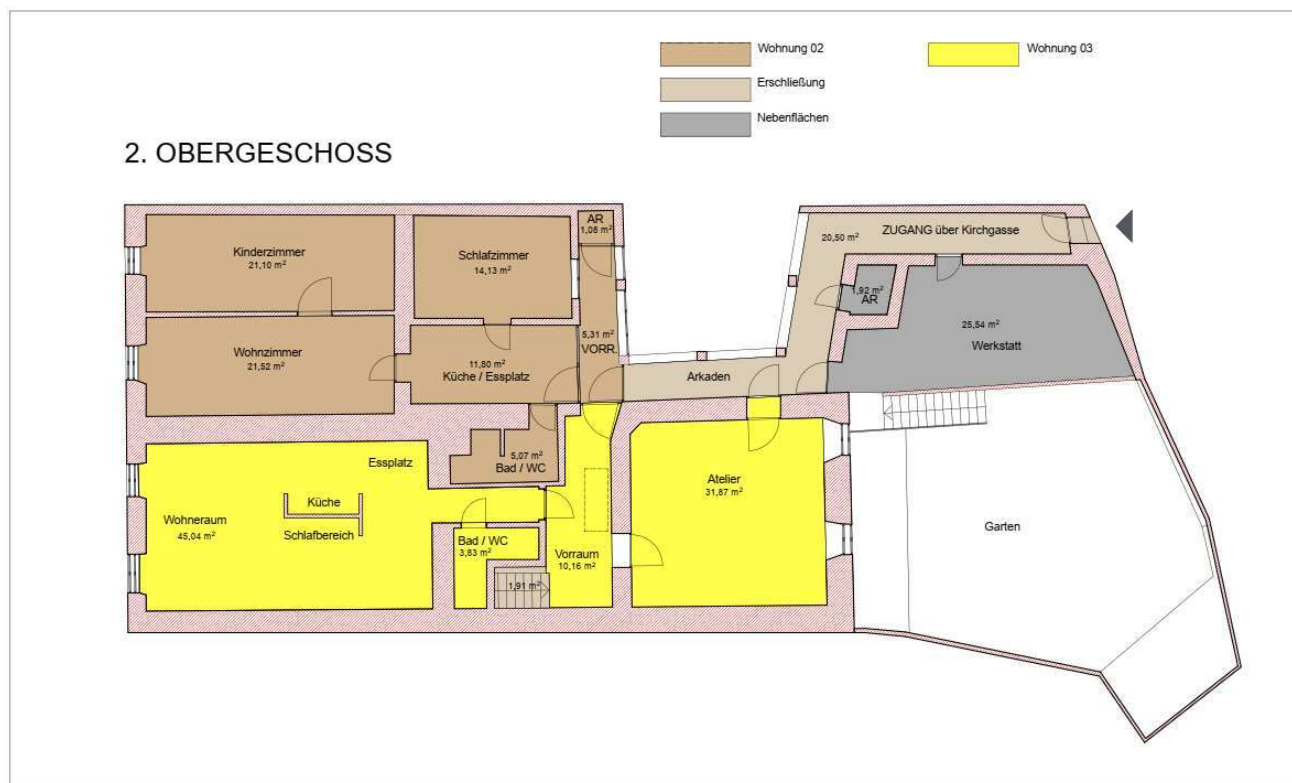
Die Hauptwohnung verbindet großzügige Wohnräume mit einem geschützten Garten-/Innenhofbereich. Zur Ausstattung gehören eine eingerichtete Küche mit Essplatz, Wohnzimmer, Schlafzimmer mit begehbarem Schrank, Gäste- oder Arbeitszimmer, Bad, separates WC und Speisekammer.



Ein Arkadengang und eine überdachte Freifläche mit offenem Kamin prägen den Außenbereich. Vom Garten führt eine Freitreppe zur Werkstatt und zugleich zum zweite Zugang zur Kirchgasse.

2. Obergeschoss - zwei flexible Wohneinheiten

Im 2. Obergeschoss befinden sich zwei weitere Wohnungen. Beide Einheiten verfügen über eigene Wohnbereiche sowie jeweils ein Bad mit WC. Die bestehende Raumstruktur ermöglicht eine flexible Nutzung für Familie, Gäste oder Vermietung; eine bauliche Zusammenführung ist jederzeit bei Bedarf möglich.



80,01 m²

WOHNUNG 02

90,90 m²

WOHNUNG 03

2

BÄDER / WC

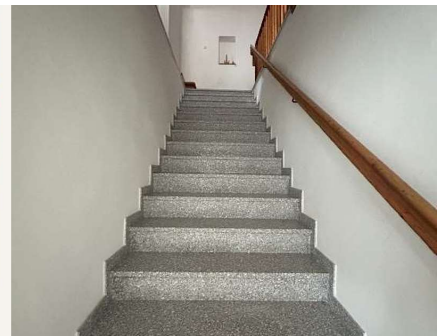
Kirchgasse

ZWEITER ZUGANG

BESONDERE BEREICHE

Arkadengang, Garten & Nebenflächen

Mitten in der Stadt verfügt die Liegenschaft über geschützte Freiflächen und charaktervolle Erschließungsbereiche. Arkadengang, Innenhof und Garten schaffen Rückzugs- und Aufenthaltsqualitäten, die bei innerstädtischen Gebäuden nur selten in dieser Form vorhanden sind.



Werkstatt & Keller

Über die Freitreppe im Garten ist die Werkstatt erreichbar. Zusätzlich steht ein Weinkeller zur Verfügung, in dem sich auch technische Einrichtungen der Fernwärme befinden.

Dachgeschoss

Das derzeit nicht ausgebaute Dachgeschoss ist in der Flächenaufstellung mit rund 160 m² Nebenfläche erfasst. Ein zukünftiger Ausbau bietet Entwicklungspotenzial, ist jedoch von statischen, technischen, baurechtlichen und behördlichen Voraussetzungen abhängig.

Die Kombination aus Freiflächen, Nebenräumen und Ausbaureserve erweitert die Nutzungsmöglichkeiten deutlich über die reine Wohnfläche hinaus.

Flächenübersicht

Die folgende Zusammenstellung basiert auf der im bestehenden Exposé enthaltenen Nutzflächenaufstellung.

Ebene	Erschließung m²	Nutzfläche m²	Nebenfläche m²	Freifläche m²
Erdgeschoss	42,75	90,40	32,42	49,04
1. Obergeschoss	25,84	155,58	37,51	81,89
2. Obergeschoss	22,41	170,91	27,46	-
Dachboden	-	-	160,00	-
Gesamt	91,00	416,89	257,39	130,93

Gesamtflächen laut Aufstellung: 896,21 m². Grundstücksfläche laut Grundbuch: 409 m².

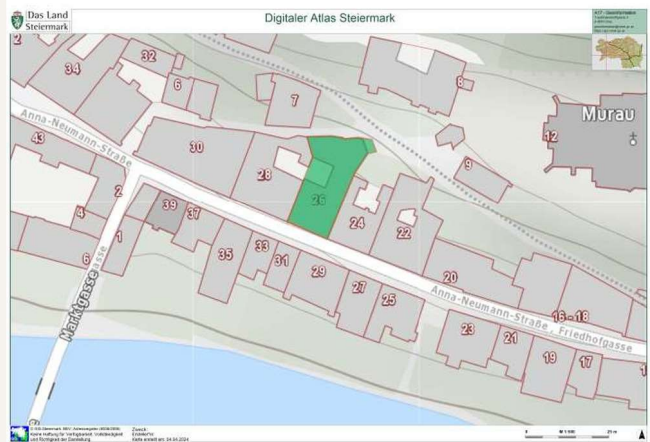
Nutzflächenaufstellung									
Erdgeschoss					Wohnung 02				
Zugang	42,75 m²				Kinderzimmer		21,10 m²		
Arkadenhof				49,04 m²	Wohnzimmer		21,52 m²		
Geschäftslokal		80,99 m²			Schlafzimmer		14,13 m²		
Freifläche Geschäftslokal		9,41 m²			Küche / Essplatz		11,80 m²		
Keller / Fernwärme			32,42 m²		Bad / WC		5,07 m²		
Flächen EG	42,75 m²	90,40 m²	32,42 m²	49,04 m²	Vorraum		5,31 m²		
					AR		1,08 m²		
1. Obergeschoss					Wohnung 03				
Wohnzimmer		41,07 m²	8,58 m²		Wohnraum / Küche / Schlafen		45,04 m²		
Schlafzimmer / Schrankraum		25,11 m²			Bad / WC		3,83 m²		
Küche / Essplatz		27,01 m²			Vorraum		10,16 m²		
Bad / WC		4,39 m²			Atelier		31,87 m²		
Garderobe		5,09 m²							
Speis		3,67 m²			Erschließung	1,91 m²			
Vorraum		17,37 m²			Arkaden	20,50 m²			
Gästezimmer		31,87 m²			AR			1,92 m²	
Arkaden	19,20 m²				Werkstatt			25,54 m²	
Garten				73,06 m²	Flächen 2. OG	22,41 m²	170,91 m²	27,46 m²	
Hochbeet				8,23 m²					
Überdachter Freiplatz			25,59 m²		Dachboden				
AR			1,96 m²					160,00 m²	
Erschließung	6,84 m²		1,40 m²		Flächen Dachboden			160,00 m²	
Flächen 1. OG	25,84 m²	155,58 m²	37,51 m²	81,89 m²	Zusammenfassung	Erschließung	Nutzfläche	Nebenflächen	Freiflächen
						91,00 m²	416,89 m²	257,39 m²	130,93 m²
					Gesamtnutzfläche				896,21 m²

Detaillierte Einzelraumauflistung der Bestandsunterlagen - Erdgeschoss, 1. und 2. Obergeschoss sowie Dachboden.

STANDORT

Lage - zentral in Murau

Die Liegenschaft befindet sich in der Anna-Neumann-Straße und verfügt zusätzlich über einen Zugang von der Kirchgasse. Die Stadtpfarrkirche ist in wenigen Schritten erreichbar; die historische Innenstadt mit Gastronomie, Geschäften und kulturellen Angeboten liegt unmittelbar im Umfeld.



Stadt & Kultur

Murau ist eine historische Stadt mit Schloss Obermurau und einem vielfältigen Kulturangebot. Die kompakte Stadtstruktur verbindet kurze Wege mit einem ausgeprägten regionalen Charakter.

Freizeit & Versorgung

In und um Murau bestehen zahlreiche Möglichkeiten für Wintersport, Tourengehen, Wandern, Laufen, Radfahren, Schwimmen, Golf und Tennis. Schulen, Kindergärten und weitere Bildungseinrichtungen sind vorhanden; das Krankenhaus Stolzalpe ergänzt die medizinische Versorgung der Region.

Standortvorteil: zentrale Stadtlage, zwei Zugänge und ein ungewöhnlich breites Spektrum an Wohn-, Arbeits- und Freizeitmöglichkeiten.



BESICHTIGUNG & UNTERLAGEN

Gerne erhalten Sie bei konkretem Interesse weitere Unterlagen und einen persönlichen Besichtigungstermin.

ANSPRECHPARTNER Baumeister Ing. Otmar Oswald oswald@bmo.co.at +43 664 4851394	VERKAUF DIREKT VOM EIGENTÜMER KEINE VERMITTLUNGSPROVISION Kaufpreis VB € 590.000
---	--

ENERGIEKENNZAHLEN - VOR VERÖFFENTLICHUNG ERGÄNZEN

HWB 138,6 kWh/m²a	fGEE 2,03	Energieausweis 13.05.2024
--	--------------------------------	--