

**Vielseitige Stadtrandvilla in Bruck an der Mur,
EG-Wohnung sofort bezugsbereit! "Provisionsfrei für den
Käufer!"**



Objektnummer: 6154/265

Eine Immobilie von C.R. Gmbh - Christian Rossik Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8600 Bruck an der Mur
Baujahr:	1936
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	150,00 m ²
Bäder:	3
WC:	3
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	G 266,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	G 3,57
Kaufpreis:	319.000,00 €

Ihr Ansprechpartner



Thomas Rossik

C.R. Gmbh - Christian Rossik Immobilien
Wiener Straße 41
8605 Kapfenberg

T 00436603687871

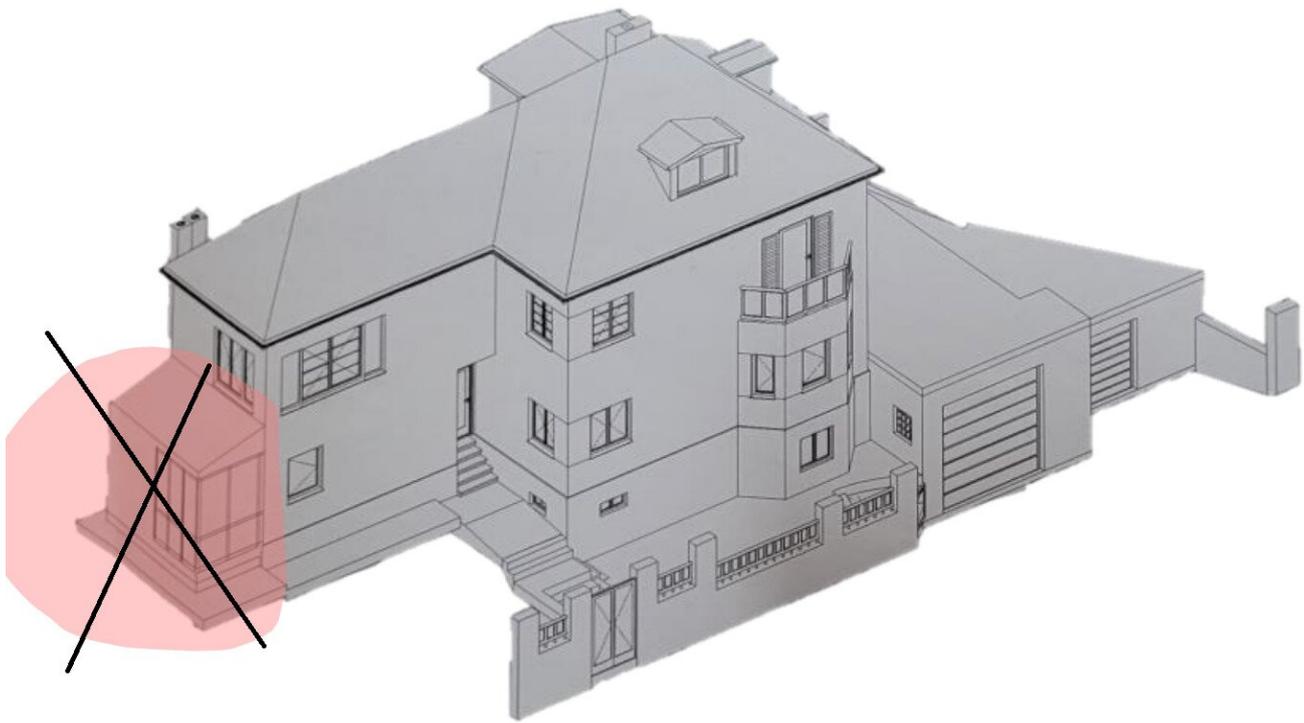
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



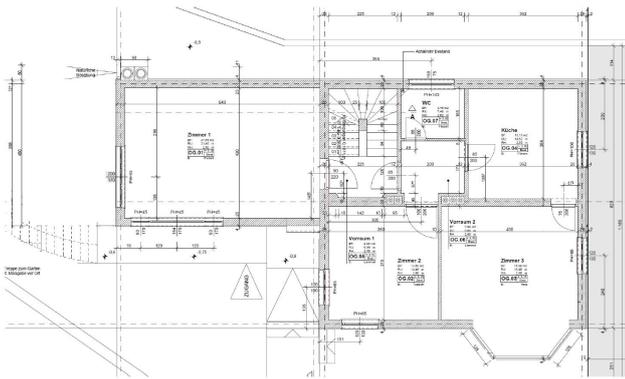






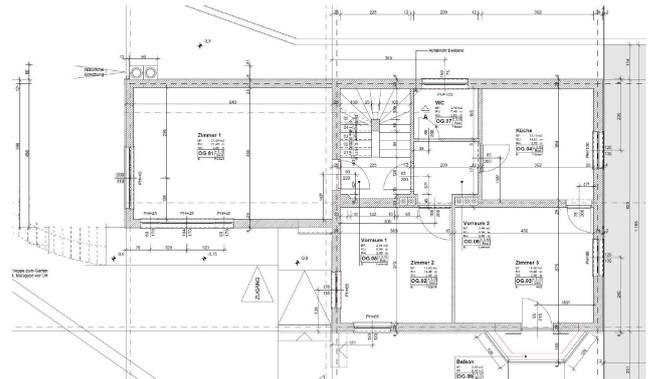


Grundriss Erdgeschoß

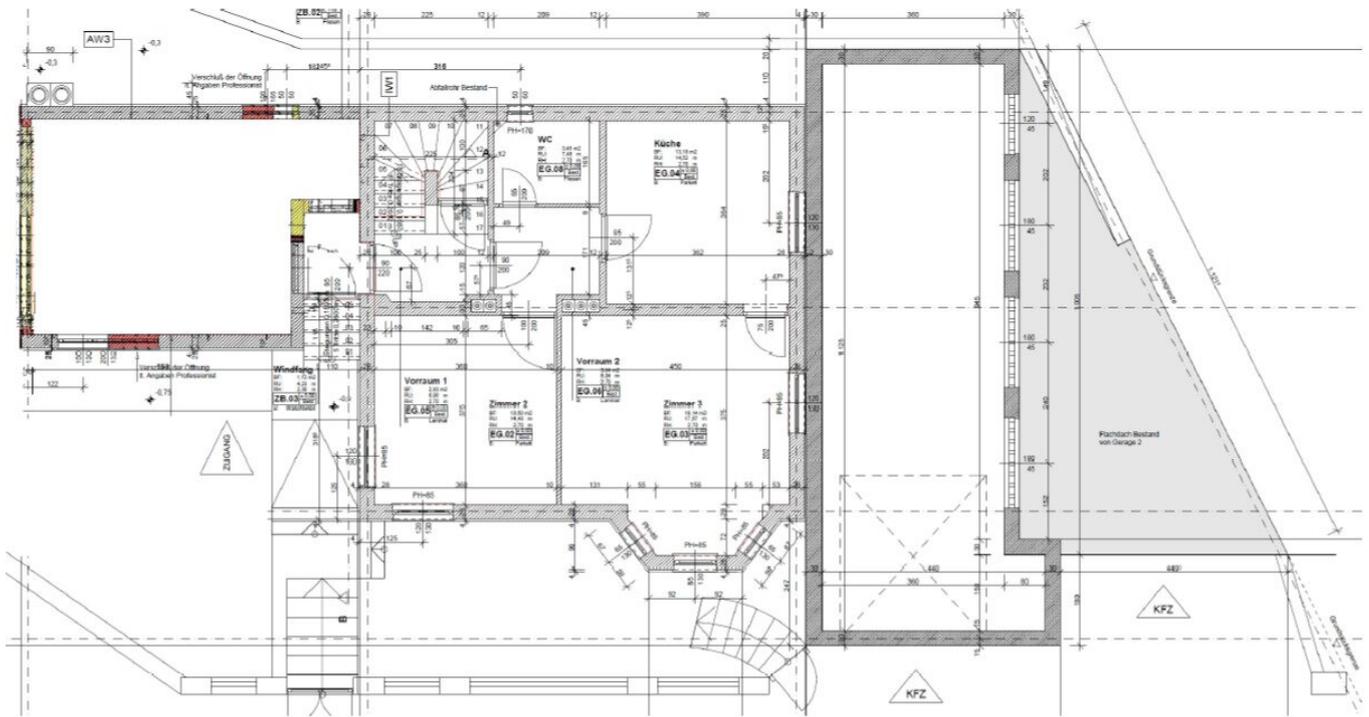


Grundriss

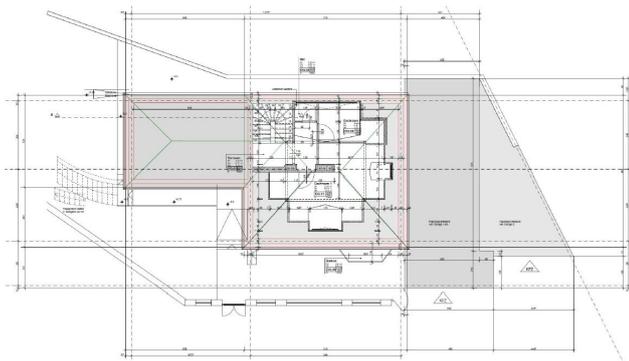
Obergeschoß



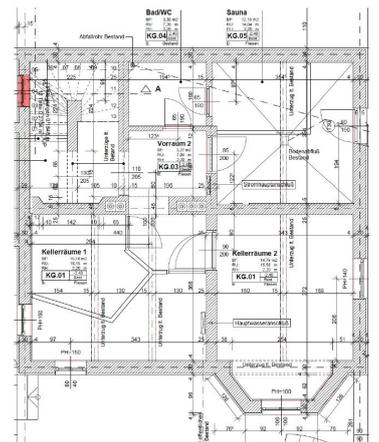
**Gesamte verbaute Fläche
Garage + Wohnhaus + Zubau**



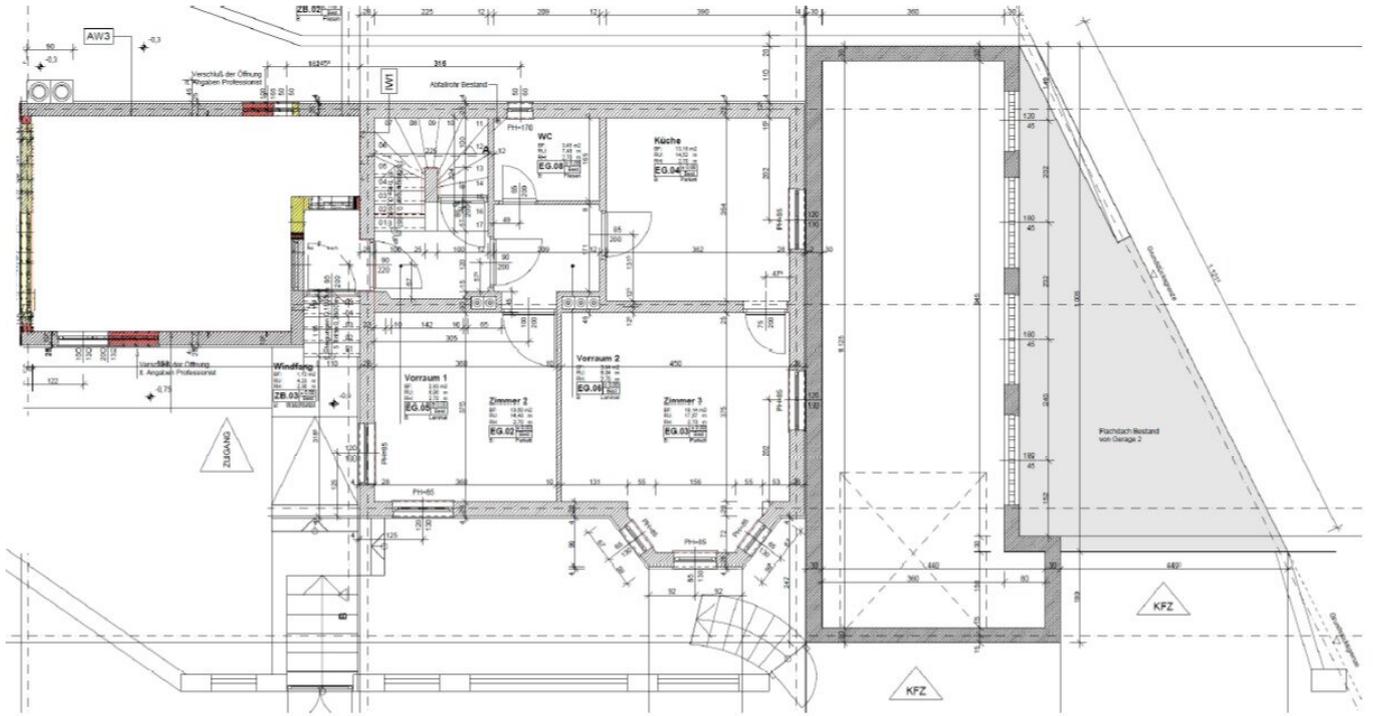
Dachgeschoß



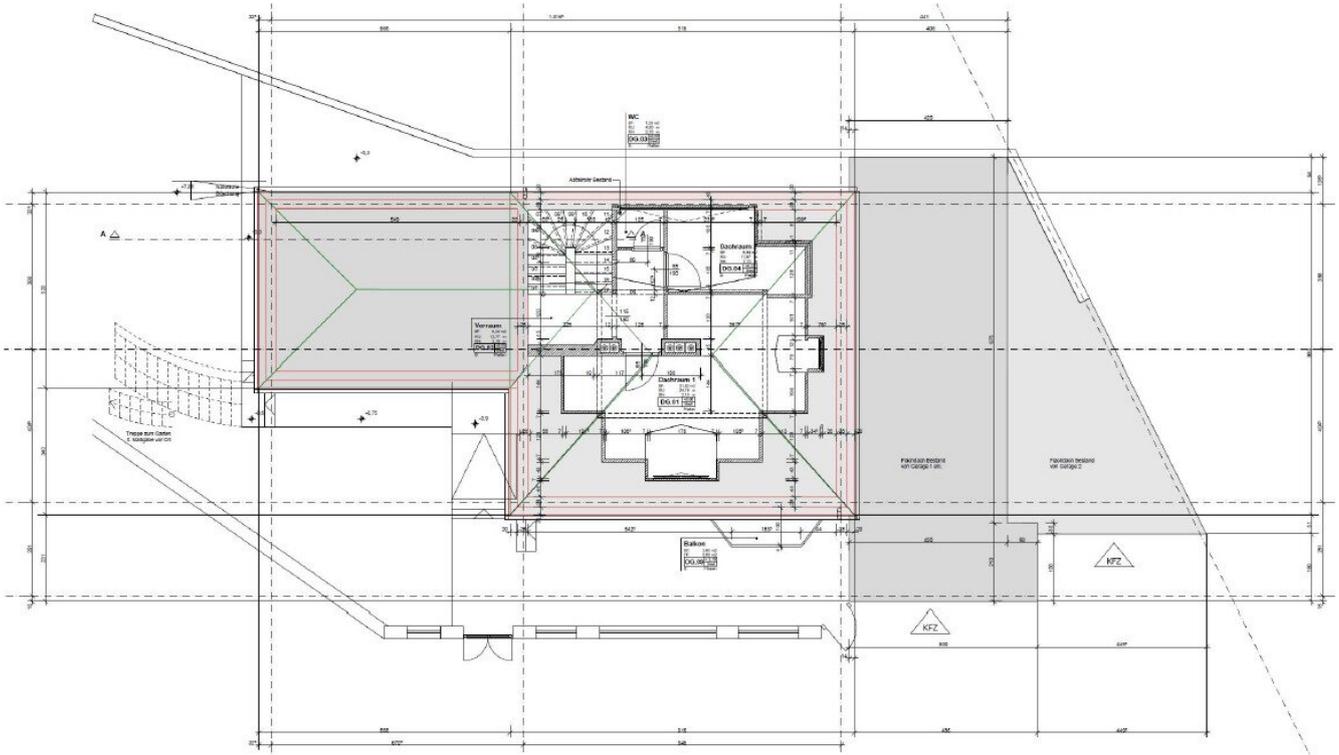
Keller



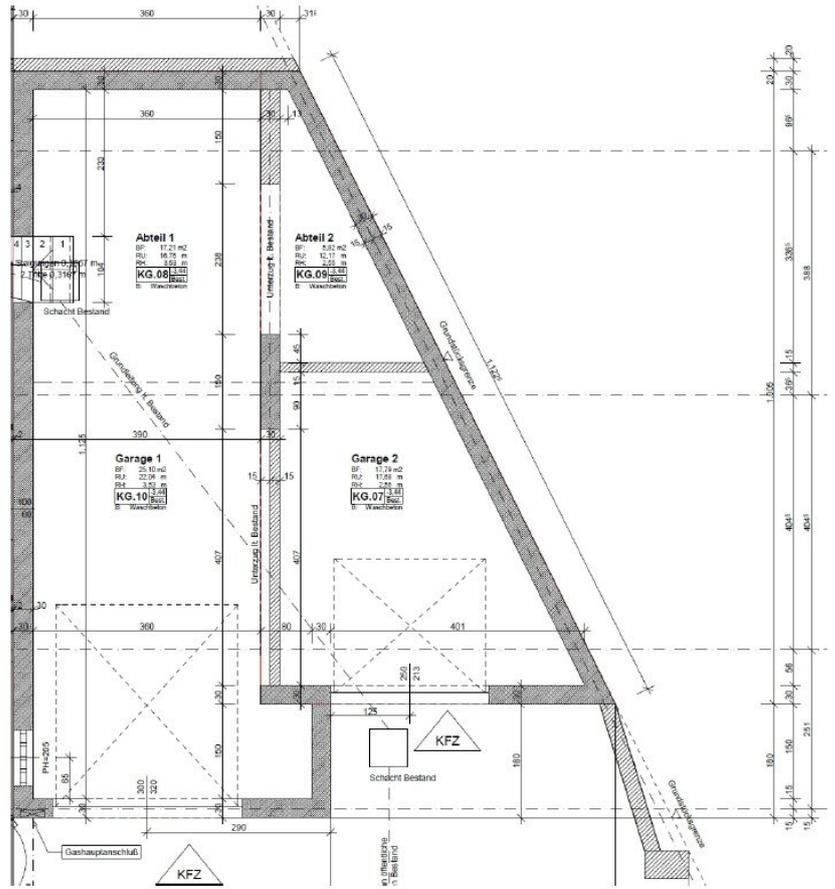
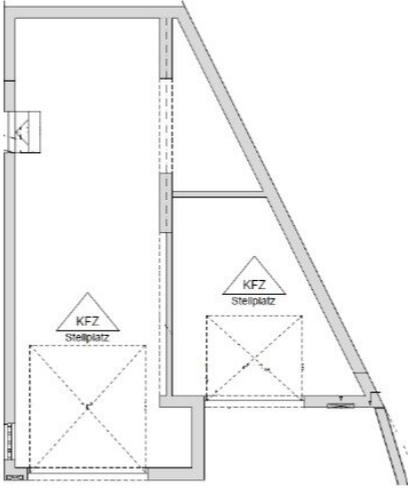
**Gesamte verbaute Fläche
Garage + Wohnhaus + Zubau**

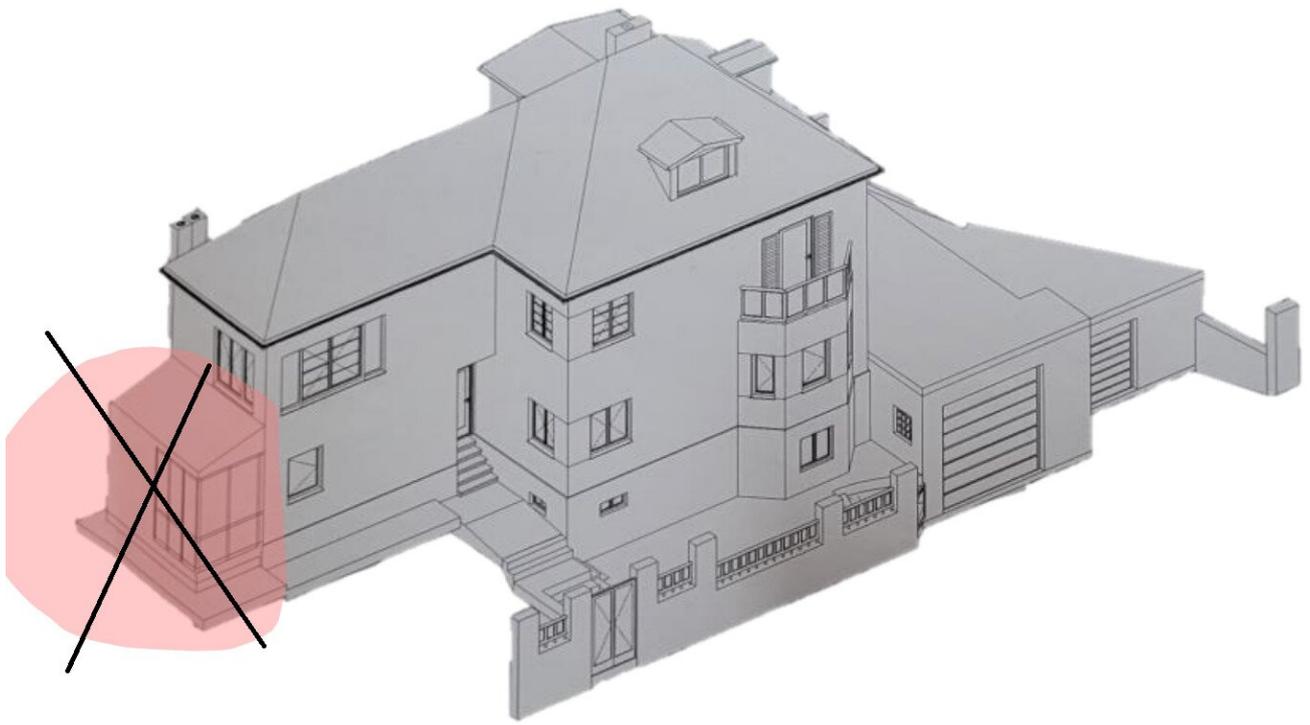


Dachgeschoß



GARAGE





Objektbeschreibung

Provisionsfrei für den/die Käufer!

Diese charmante Stadtvilla in Bruck an der Mur bietet zahlreiche Möglichkeiten und eignet sich als

- **Zweifamilienhaus**
- **Einfamilienwohnhaus**
- **Wohnen mit Vermietung**
- **Wohnen und Büro oder auch als**
- **Anlageimmobilie**

Hier kommen Sie direkt zum 3 D Rundgang:

<https://my.matterport.com/show/?m=D7gujpXZkHr>

Lage

Die Villa befindet sich in einer Top-Lage am Fuße des Brucker Schlossbergs. Hier genießen Sie die Ruhe, die Natur und den angrenzenden Wald, während Sie dennoch von einer guten Anbindung an die Stadt und die Umgebung profitieren. In wenigen Minuten erreichen Sie das Stadtzentrum von Bruck an der Mur, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und öffentliche Verkehrsmittel.

Der Brucker Bahnhof ist ebenso fußläufig erreichbar. Graz erreichen Sie in ca. 30 Fahrminuten bzw. auch mit dem Zug.

Ausstattung

- Gasheizung

- Großzügige Wohnfläche, die verschiedene Nutzungsmöglichkeiten bietet
- Sanierungsbedarf, ideal für individuelle Gestaltung
- 1-2 KFZ-Abstellplätze im Freien
- Eine große, hohe Garage (auch für Wohnmobile/Wohnwägen) und eine normale Garage für sichere Fahrzeugunterstellung
- Gartenhaus für erholsame Stunden im Freien
- Kleiner Garten für individuelle Gestaltung

Raumaufteilung

Im Erdgeschoss, wie auch im Obergeschoß finden Sie fast dieselbe Raumaufteilung. Zusätzlich gibt es eine kleine Dachgeschoßwohnung und der Altbau ist voll unterkellert. Die Erdgeschoßwohnung ist vollständig möbliert, somit sofort bezugsbereit!

Diese sehen Sie bitte am angefügten Plan. Die angegebene Wohnfläche wurde geschätzt und ist inkl. dem Zubau.

Kennzahlen, Bauzustand

Baujahr 1936, Zubau im Jahr 1955, Garagen-und Dachausbau 1975, Erhöhung der Garage 1986

Ziegelmassivbau, Gasheizung (Überprüfung 10.2023 gemacht), Kunststofffenster mit Rollläden 2006,

Ziegeldach, Böden: Parkett, Teppich, Belag

Ausrichtung: Süd-West

Das Haus ist grundsätzlich bezugsbereit, es besteht jedoch Sanierungsbedarf um auf dem

neuesten technischen Stand zu kommen.

Fazit

Diese Stadtrandvilla in Bruck an der Mur ist eine einzigartige Gelegenheit für Investoren, Familien oder Unternehmer, die eine vielseitige Immobilie in bester Lage suchen. Mit Renovierungs- und Gestaltungspotenzial bietet dieses Haus die Möglichkeit, Ihre persönlichen Vorstellungen zu verwirklichen und eine langfristige Wertanlage zu schaffen.

Kontaktieren Sie uns noch heute, um weitere Informationen zu erhalten und um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren und wir stehen Ihnen gerne zur Seite, um Ihre Pläne zu verwirklichen.

Alle Daten stammen vom Eigentümer, der Baubehörde oder der Verwaltung und wurden mit Sorgfalt erhoben. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit kann keine Haftung übernommen werden. Es wird darauf hingewiesen, dass sich der Interessent vor Abschluss des Rechtsgeschäftes aus eigener Wahrnehmung d.h. Besichtigung vom Objekt zu überzeugen hat. Zahlenangaben sind gerundet oder geschätzt. Das Angebot ist freibleibend und unverbindlich. Irrtümer und Änderungen vorbehalten. Alle Kaufpreise sind exklusive Nebenkosten und Maklerhonorar angeführt. Auf ein allfälliges wirtschaftliches Naheverhältnis wird hingewiesen. Wir weisen darauf hin, dass die Firma C.R Immobilien GmbH kraft bestehenden Geschäftsgebrauch als Doppelmakler tätig ist (§5 Abs. 3 Maklergesetz). Die nachgezeichneten Pläne können von den originalen Plänen abweichen und sind nicht maßstabgetreu.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <7.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <3.500m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap