

**Bruck a.d. Mur: Modernster Wohnkomfort! 3 Zimmer  
Wohnung mit Terrasse, Tiefgarage und Parkplatz in  
Toplage!**



**Objektnummer: 6409/519**

**Eine Immobilie von ITL | Immo Treuhand Liebminger**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Maria Fertner Straße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8600 Bruck an der Mur
Baujahr:	2017
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	70,43 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	30,49 m <sup>2</sup>
Keller:	14,61 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>B</b> 29,71 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>A+</b> 0,62
Kaufpreis:	245.000,00 €
Betriebskosten:	115,60 €
Heizkosten:	98,64 €
USt.:	33,15 €

## Ihr Ansprechpartner

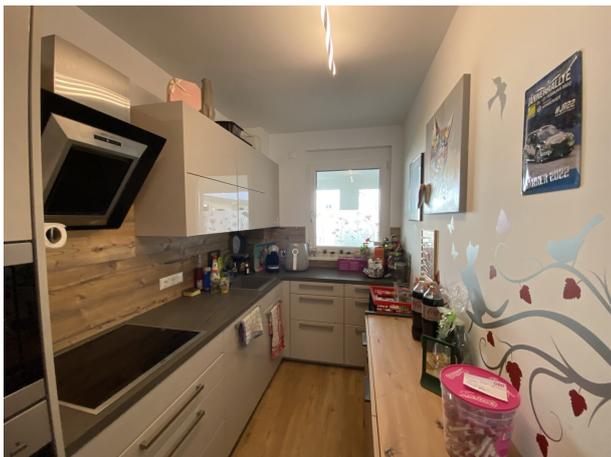


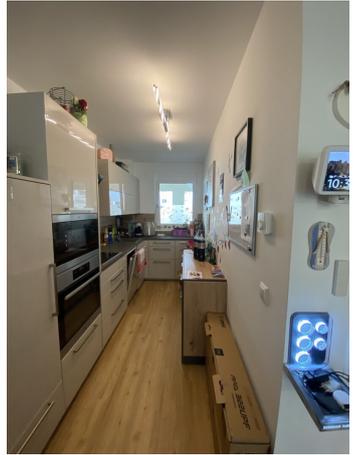
**Gabriela Müller**

ITL | Immo Treuhand Liebmingler  
Hauptplatz 14  
8720 Knittelfeld













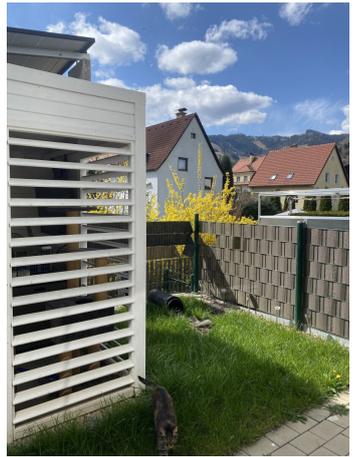




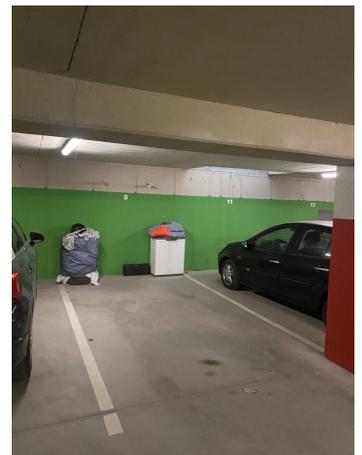


















## Objektbeschreibung

**Erfüllen Sie sich Ihren Wohntraum und genießen Sie modernen Komfort in ruhiger, zentraler Toplage in Bruck a.d. Mur!**

**Lassen Sie sich bei einer Besichtigung von dieser neuwertigen 3 Zimmer Wohnung verzaubern!**

Ihr neues Zuhause besticht durch eine durchdachte Raumaufteilung, hochwertige Ausstattung und einen modernen technischen Standard.

Die Wohnung wurde ca. im Jahr 2017 von der Firma Kohlbacher in Massivbauweise errichtet und befindet sich im Erdgeschoss mit einer sonnigen Terrasse, die sofort begeistert.

### **Hier die Details zur Raumaufteilung:**

- Vorraum
- Wohn-/Esszimmer
- 2 Zimmer
- Küche
- Bad
- WC
- Abstellraum
- Terrasse

Der ca. 9 m<sup>2</sup> große Vorraum bietet ausreichend Stauraum und direkten Zugang zum Badezimmer sowie zum separaten WC.

Das Badezimmer (ca. 5 m<sup>2</sup>) verfügt über eine barrierefreie Walk-in-Dusche, einen Waschtisch mit Spiegel und einen modernen Sprossenheizkörper (wird direkt mit Fernwärme versorgt), alles in geschmackvollem Design bis zur Decke verfliest.

Das separate WC ist ebenfalls raumhoch verflies und mit einem Waschbecken sowie einem kleinen Unterschränk ausgestattet.

Der zentrale Lebensmittelpunkt Ihrer Wohnung ist das helle, lichtdurchflutete Wohn-/Esszimmer (ca. 24 m<sup>2</sup>) mit direktem Zugang zur sonnigen Terrasse, die mit einer Markise ausgestattet ist.

Hier können Sie viele gemütliche Stunden verbringen und diese nach Ihren eigenen Vorstellungen gestalten - sei es mit einer Grillstation, einem Hochbeet für eigene Kräuter oder einem Whirlpool zur Entspannung ganz privat.

Genießen Sie hier ein ausgiebiges Frühstück, Ihren Nachmittagskaffee oder einen Sundowner zum Tagesausklang.

Die Küche mit Fenster, gestaltet im modernen Design der Firma DAN, ist mit hochwertigen Geräten von AEG ausgestattet: E-Herd/Cerankochfeld, Dunstabzug, Geschirrspüler und Kühl/Gefrierkombination - ein Traum für jeden Hobbykoch!

Das Schlafzimmer mit angrenzendem begehbaren Kleiderschrank sowie das Kinderzimmer (je ca. 10 m<sup>2</sup>) bieten ausreichend Platz zum Entspannen für Sie und Ihre Familie.

Die gesamte Wohnung ist mit hochwertigen Vinylböden in Holzoptik ausgestattet, die nicht nur optisch ansprechend sind, sondern auch ein gesundes Raumklima ausstrahlen.

Die Fußbodenheizung mittels BioFernwärme sorgt für angenehme Temperaturen in Ihren eigenen vier Wänden.

Eine Samsung Windfree Klimaanlage im Wohn- und Schlafzimmer garantiert, daß Sie sich auch an heißen Tagen wohlfühlen.

Bei Gefallen können diverse Möbelstücke nach Absprache sehr gerne übernommen werden.

Die 3fach verglasten Kunststofffenster sind mit elektrischen Rollos, elektrischen Raffstores und Insektenschutzgittern ausgestattet und runden die moderne Ausstattung ab.

Im Abstellraum sind die erforderlichen Anschlüsse für Waschmaschine und Trockner vorhanden, der Boiler ist ebenfalls dort untergebracht, so sieht Ihre Wohnung stets ordentlich aus.

Das ca. 14 m<sup>2</sup> große Kellerabteil bietet ausreichend Stauraum, ist beheizt und verfügt über einen Stromanschluss, sodass Sie es auch als Bastelraum nutzen können.

Ein Tiefgaragenplatz, von dem Sie mittels Lift direkt zu Ihrem neuen Zuhause gelangen und ein Carport-Stellplatz runden das Angebot dieser tollen Immobilie ab.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <250m

Apotheke <500m

Krankenhaus <1.750m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <750m

Universität <4.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <750m

Einkaufszentrum <1.250m

#### **Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <4.250m

#### **Verkehr**

Bus <250m

Autobahnanschluss <1.750m

Bahnhof <2.000m

Flughafen <8.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap