

**Sonnige 80m<sup>2</sup> 3Zimmer Wohnung in Toplage von  
Bruck/Mur – mit Balkon & Tiefgarage!**



**Objektnummer: 6154/498**

**Eine Immobilie von C.R. GmbH - Christian Rossik Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8600 Bruck an der Mur
<b>Baujahr:</b>	2001
<b>Wohnfläche:</b>	80,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	10,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 66,88 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,11
<b>Kaufpreis:</b>	198.500,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	298,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Christian Rossik**

C.R. GmbH - Christian Rossik Immobilien  
Kirchdorf 16/6  
8132 Pernegg an der Mur

T +43 664 4317853

H +43 664 1

Gerne steh  
Verfügung.





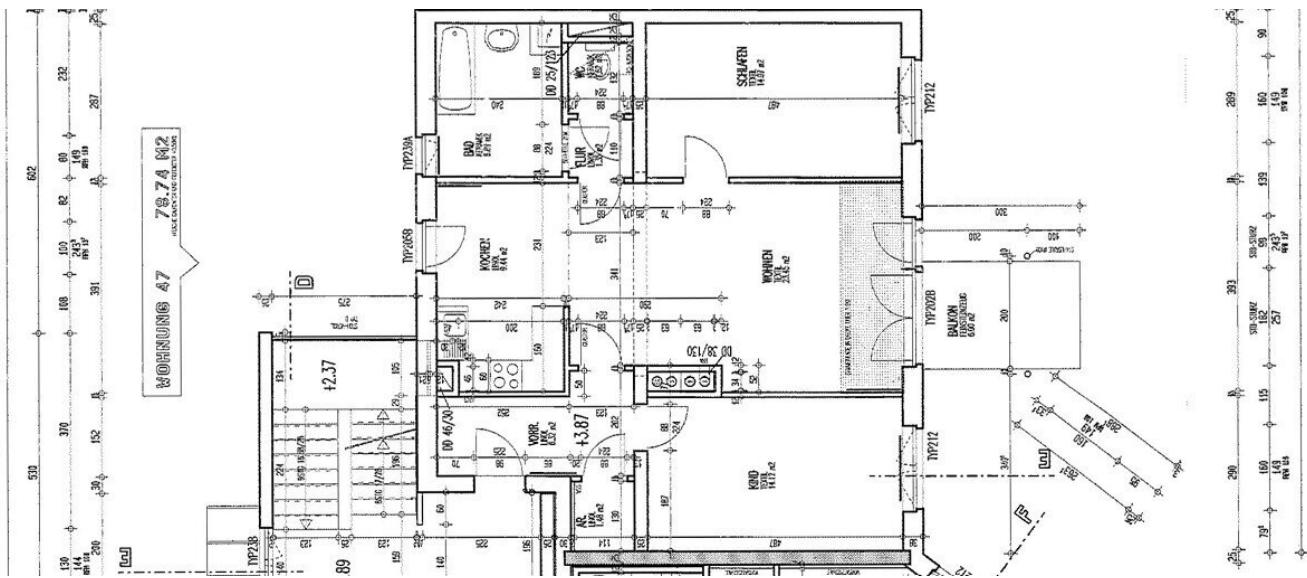














# Objektbeschreibung

In einer der beliebtesten Wohngegenden von **Bruck an der Mur**, nur wenige Minuten vom **Zentrum** und der idyllischen **Murinsel** entfernt, befindet sich diese gepflegte und sofort beziehbare Wohnung in der ruhigen **Leharstraße 14**.

Die Lage überzeugt durch ihre ausgezeichnete Infrastruktur sowie die angenehme Ruhe einer Wohnsiedlung mit hohem Wohlfühlfaktor.

Link zum 360 Grad Rundgang:

<https://my.matterport.com/show/?m=7m5eRxeeEfF>

## Wohnfläche & Raumaufteilung

Die Wohnung bietet eine großzügige **Wohnfläche von ca. 80 m<sup>2</sup>** plus **sonnigem Süd-Balkon** und ist ideal für Paare, kleine Familien oder all jene, die eine hochwertige Wohnlösung in zentraler Lage suchen.

### Raumaufteilung:

- Vorraum
- Abstellraum
- 2 helle Schlafzimmer
- Großzügiges Wohnzimmer mit **offener, moderner Küche** und Zugang zum **Süd-Balkon**
- Badezimmer mit **Badewanne und Fenster**
- Separates WC
- Großzügiges Kellerabteil

## Ausstattung & Highlights

Diese Wohnung zeichnet sich durch viele attraktive Merkmale aus:

- **Eigener Tiefgaragen-Abstellplatz** inklusive

- Sehr beliebte Wohnlage mit ruhiger Umgebung
- **Außenrollläden** an den Fenstern
- Moderne Küche mit hochwertigen **Marken-Einbaugeräten**
- **Fernwärme-Zentralheizung**, in den Betriebskosten inkludiert
- Sehr gepflegter, sofort beziehbarer Zustand
- Lichtdurchfluteter **Süd-Balkon** mit viel Sonne
- Praktischer Grundriss und großzügige Stauraum-Lösungen

## Lage

Die Leharstraße punktet durch ihre ruhige Atmosphäre und gleichzeitig perfekte Anbindung. Nahversorger, Schulen, Freizeitmöglichkeiten und das Stadtzentrum sind schnell erreichbar. Spaziergänge entlang der Mur oder entspannte Stunden auf der Murinsel liegen praktisch vor der Haustüre. Öffentliche Verkehrsmittel und schnelle Anbindung an das überregionale Straßennetz runden die hervorragende Lage ab.

## Fazit

Eine seltene Gelegenheit in einer der besten Wohnlagen von Bruck an der Mur: **80 m<sup>2</sup>** **Wohnkomfort**, gepflegter Zustand, moderner Ausstattungsstandard und ein sonniger Balkon – kombiniert mit Tiefgarage und hervorragender Infrastruktur.

**Ideal für alle, die eine hochwertige, sofort beziehbare Wohnung in ruhiger, aber zentraler Lage suchen.**

**Ihr Ansprechpartner: Christian Rossik 0664 43 17 853**

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 können gerundet oder geschätzt sein. Das Anbot ist freibleibend und unverbindlich. Irrtümer und Änderungen vorbehalten. Alle Kauf und Mietpreise sind exklusive Nebenkosten und Maklerhonorar angeführt. Auf ein allfälliges wirtschaftliches oder persönliches Nahe Verhältnis wird hingewiesen. Wir weisen darauf hin, dass die Firma C.R. GmbH Immobilien Christian Rossik kraft bestehenden Geschäftsgebrauch als Doppelmakler tätig ist (§5 Abs. 3 Maklergesetz). Die nachgezeichneten Pläne können von den originalen Plänen abweichen und sind nicht maßstabgetreu.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <4.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <4.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <1.500m

Bahnhof <2.000m  
Flughafen <8.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap