# 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

Art: Land:

PLZ/Ort:

Baujahr: Wohnfläche:

Zimmer:

Bäder: WC:

Balkone:

Keller:

Heizwärmebedarf:

Gesamtenergieeffizienzfaktor:

Kaufpreis:

Betriebskosten:

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Wohnung Österreich

8600 Bruck an der Mur

2001 80,00 m<sup>2</sup>

3

1

1

10,00 m<sup>2</sup>

C 66,88 kWh / m<sup>2</sup> \* a

C 1,11

198.500,00 €

298,00€

# **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

Gerne steh Verfügung.





























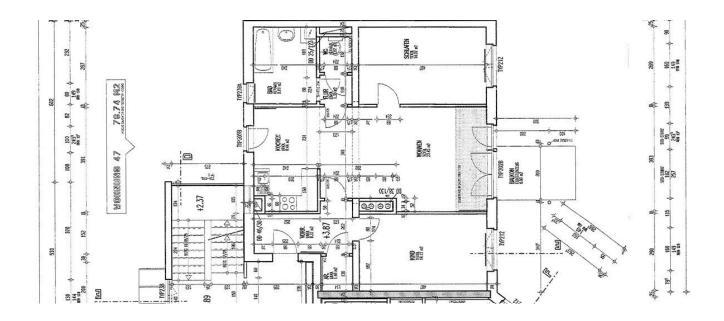












# **Objektbeschreibung**

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 m²** 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 m² 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