

## **Charmantes Einfamilienhaus mit Garten und Garage in Bruck an der Mur/Oberaich**



**Objektnummer: 4931**

**Eine Immobilie von RKR diewohnmakler OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Utschgraben 40
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8600 Bruck an der Mur
Baujahr:	1970
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	110,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3,50
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Keller:	83,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	247,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	2,50
Kaufpreis:	259.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner



**akad. Immobilienmanager Ing. Peter Rothbart**

Immobilien Rothbart GmbH  
Koloman-Wallisch-Platz 4  
8600 Bruck an der Mur

H 06607286706

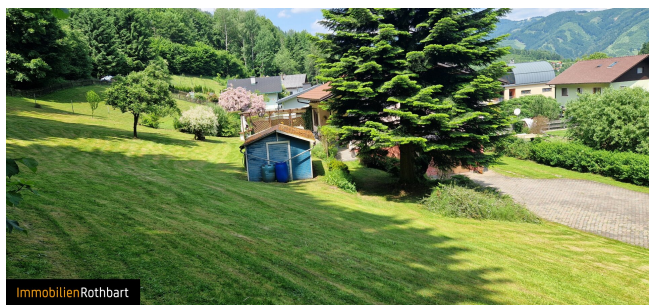
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





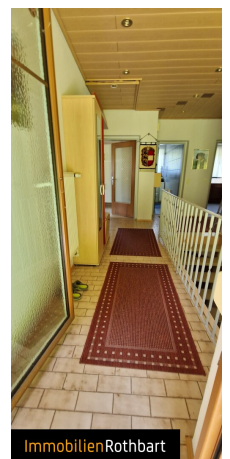






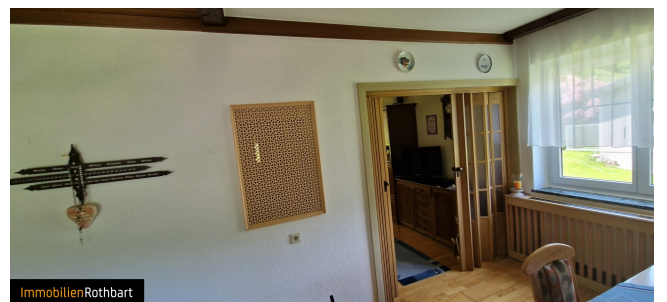








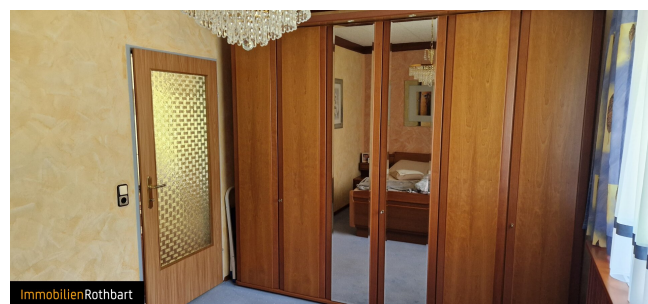
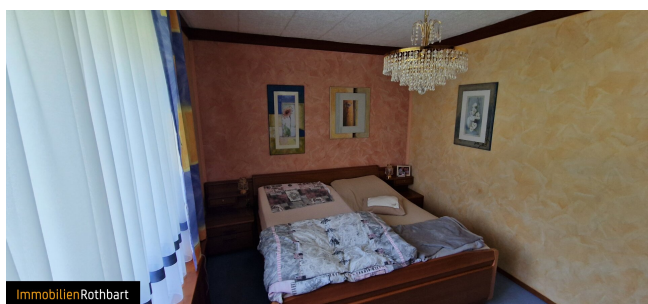




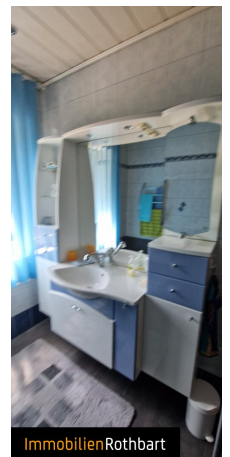
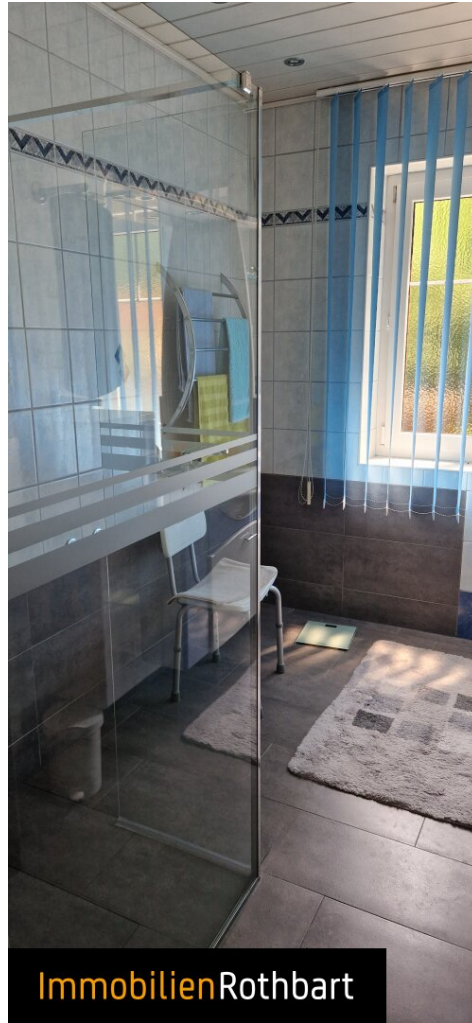




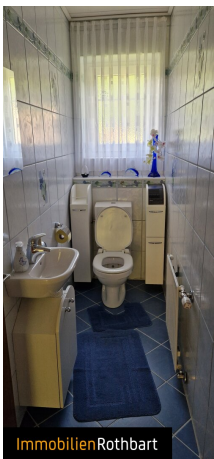


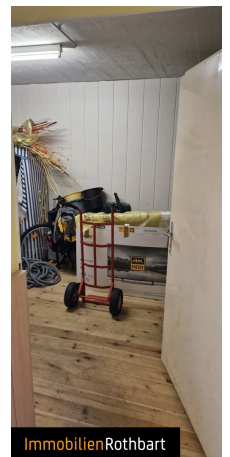


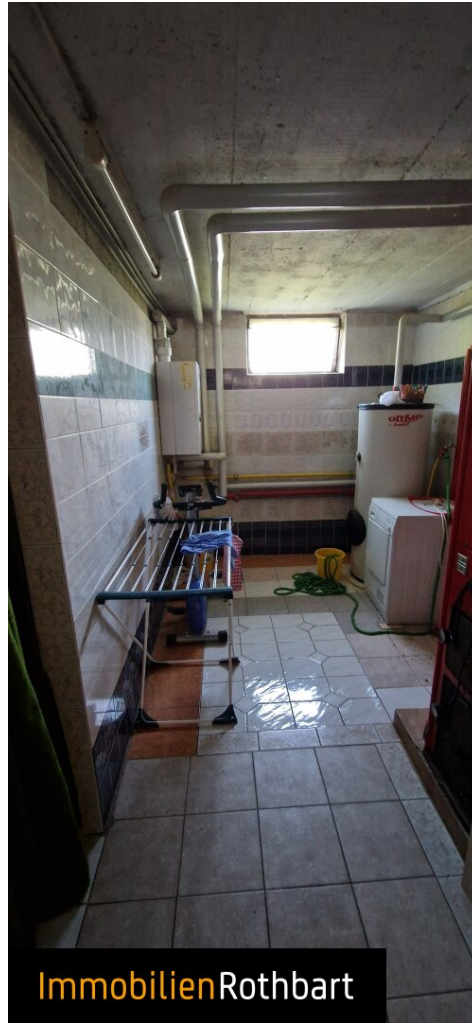








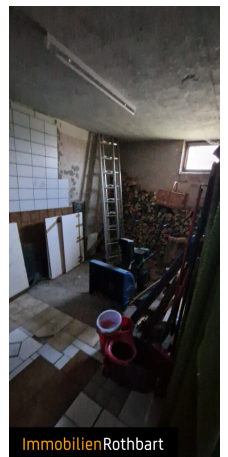




ImmobilienRothbart

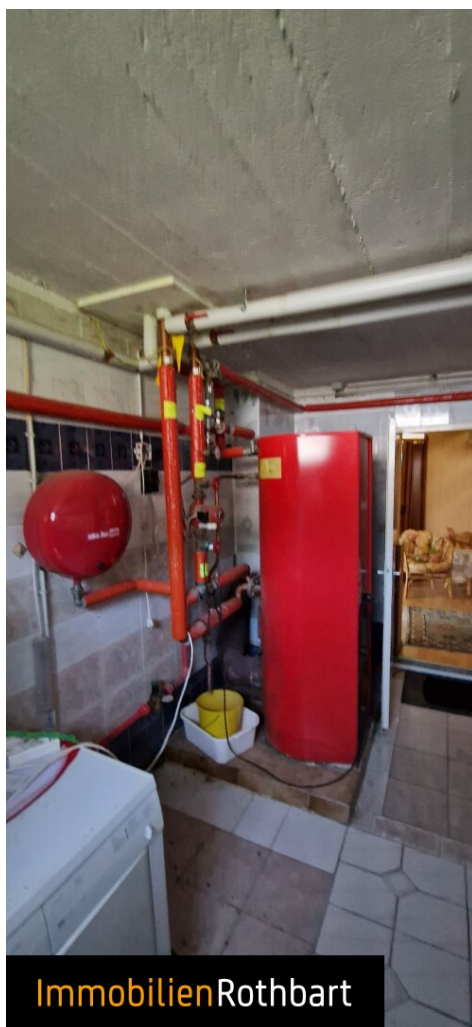


ImmobilienRothbart

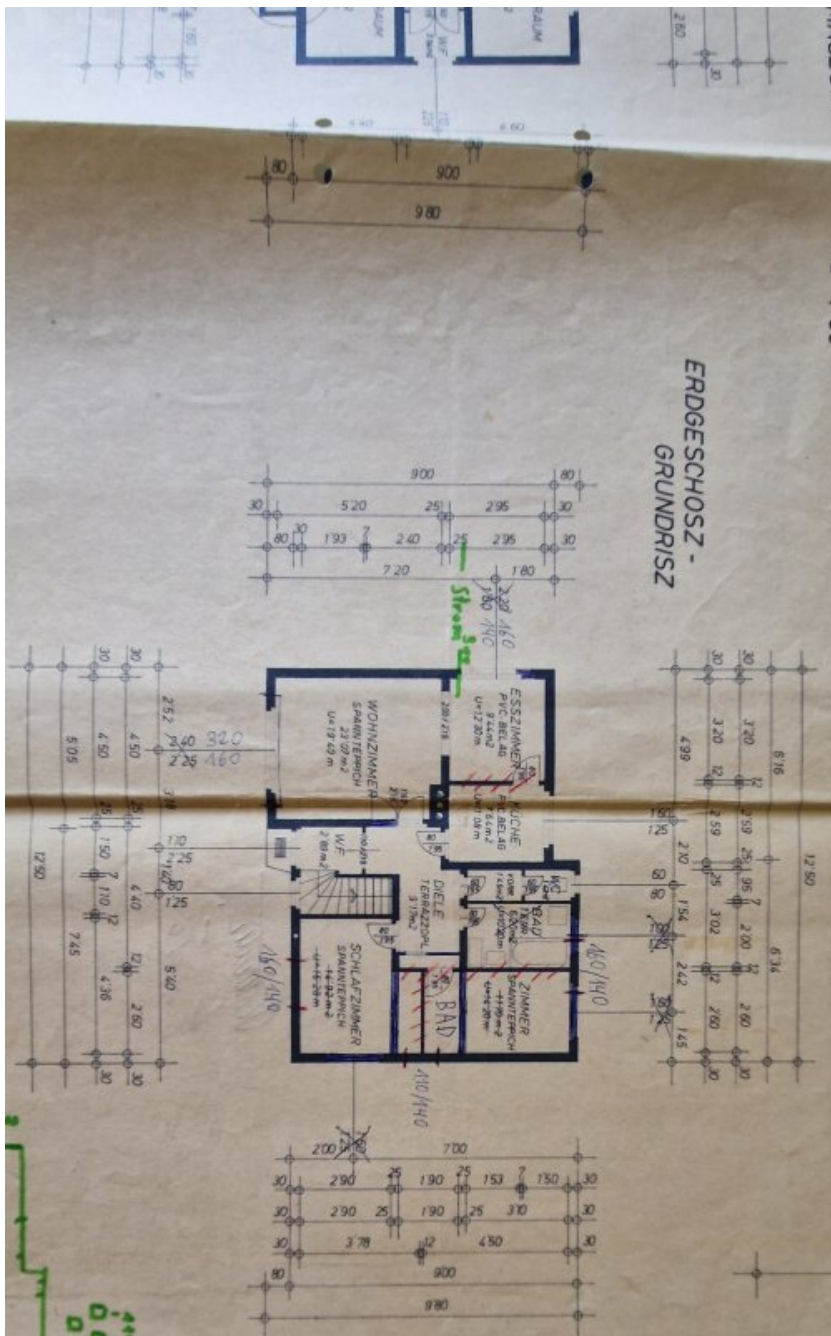


ImmobilienRothbart





ERDGESCHOSZ -  
GRUNDRISS



LAGEPLAN,  
MAßSTAB 1:1000

PARZELLE 56/3  
K.G. FORSTWALD





Handwritten cursive letters 'a', 'b', and 'c' on lined paper. The 'a' is on the top line, 'b' is between the middle and bottom lines, and 'c' is on the bottom line.

HORIZONTALISOLIERUNG MIT  
BITUMENPAPPE  
VERTIKALISOLIERUNG MIT  
VANDEX

ESTRICH  
UNTERBETON  
ROLLIERUNG

SCHNITT.,

ImmobilienRothbart



NORD - WEST - ANSICHT



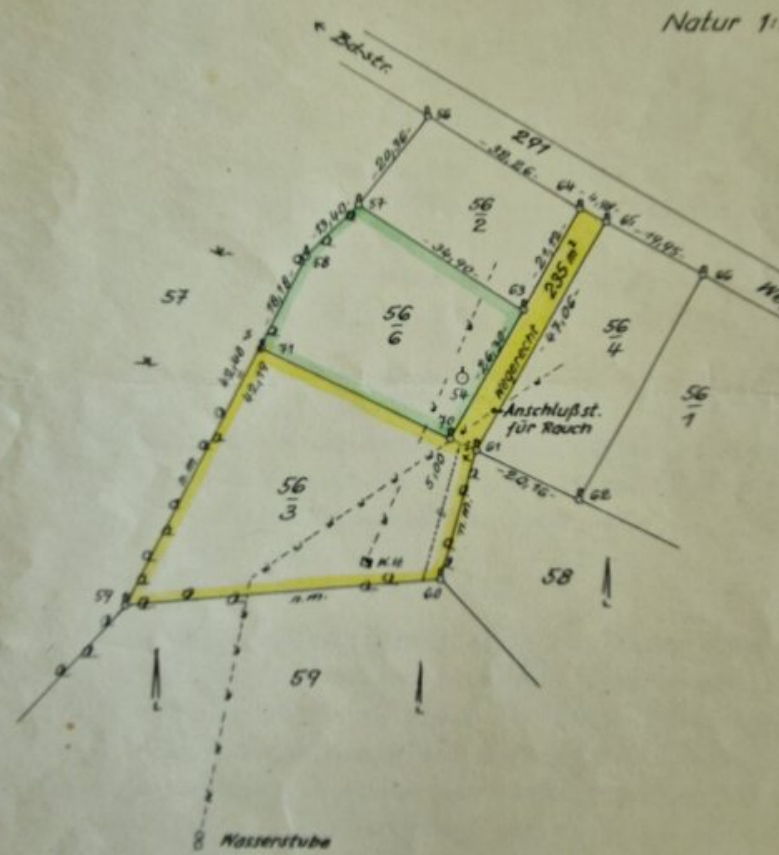
ImmobilienRothbart



ImmobilienRothbart



nach Pkt.	Richtung		Länge m	Koordinaten	
	R	C		x	y
1	34.3	30	Kirche	337.05	38.30
2	87.7	84	Uhr	335.05	37.30
3	300	60	Schulhaus	301.04	38.80
4			Altstadt		
5				318.58	41.65
6				309.13	40.12
7				278.77	34.30
8				333.52	34.84
9				332.57	37.15
10				348.01	37.00
11				358.22	41.48
12				362.02	41.21



## Objektbeschreibung

Dieses charmante Einfamilienhaus bietet Ihnen auf ca. 110 m² (lt. Energieausweis) Wohnfläche alles, was das Herz begehrt. Mit drei hellen und freundlichen Zimmern ist es der perfekte Rückzugsort für Familien, Paare oder all jene, die Wert auf ein harmonisches Wohnambiente legen.

Ein Highlight dieser Immobilie ist der großzügige Garten, der Ihnen und Ihrer Familie viel Platz für kreative Gestaltungsmöglichkeiten bietet. Stellen Sie sich vor, wie Sie sonnige Tage auf der Terrasse verbringen, während die Kinder im Garten spielen oder Sie sich einfach entspannen und die Natur genießen. Hier können Sie Ihre persönlichen Rückzugsorte schaffen und unvergessliche Momente mit Ihren Liebsten erleben.

Die Ausstattung des Hauses lässt keine Wünsche offen. Die zentrale Gasheizung sorgt für wohlige Wärme an kalten Tagen, während der Kamin zusätzlich für eine gemütliche Atmosphäre sorgt. Die Kombination aus modernen Annehmlichkeiten und dem rustikalen Charme eines Holzofens schafft die perfekte Balance für Ihr neues Zuhause.

Die Garage bietet nicht nur Platz für Ihr Fahrzeug, sondern auch zusätzliche Möglichkeiten zur Aufbewahrung ebenso wie der Keller und ein Gartenhäuschen am herrlichen Grund.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### **Gesundheit**

Arzt <1.350m  
Apotheke <3.800m  
Krankenhaus <2.900m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.325m  
Kindergarten <3.350m  
Universität <8.300m  
Höhere Schule <9.150m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <3.025m  
Bäckerei <3.400m  
Einkaufszentrum <5.125m

#### **Sonstige**

Bank <4.025m



Geldautomat <4.875m

Post <4.075m

Polizei <8.100m

### **Verkehr**

Bus <100m

Autobahnanschluss <1.600m

Bahnhof <4.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap