

**Stilvolle 4-Zimmer-Maisonette mit Tiefgaragenplatz bei  
Bruck an der Mur.**



**Objektnummer: 1286**

**Eine Immobilie von AKTIVIT - Future in Living - Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Maisonette
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8600 Sankt Dionysen
<b>Baujahr:</b>	1985
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	122,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	13,50 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 39,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,84
<b>Kaufpreis:</b>	298.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

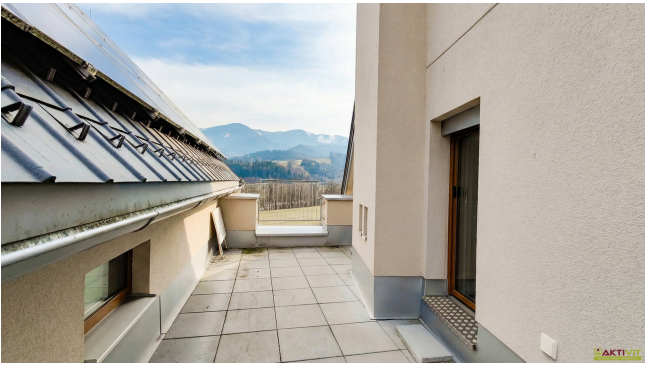
## Ihr Ansprechpartner



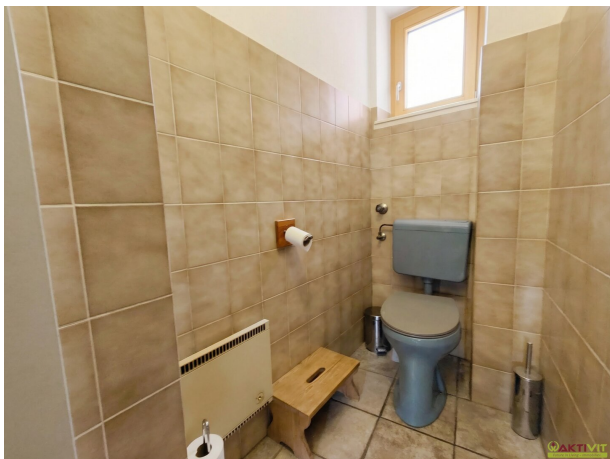
**Wilhelm Rossmair**

AKTIVIT & Future in Living - Immobilien GmbH  
Maiffredygasse 2  
8010 Graz

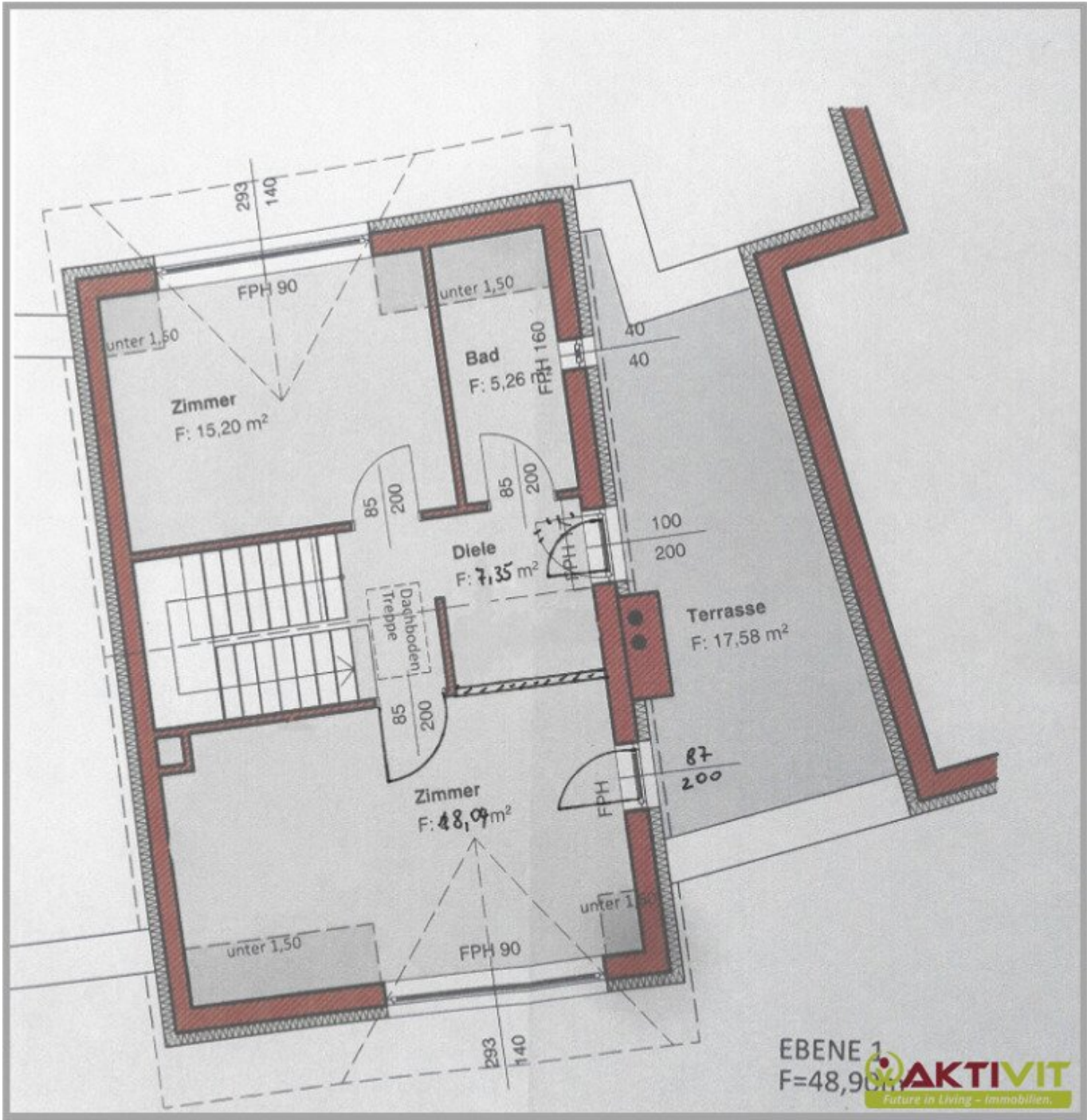




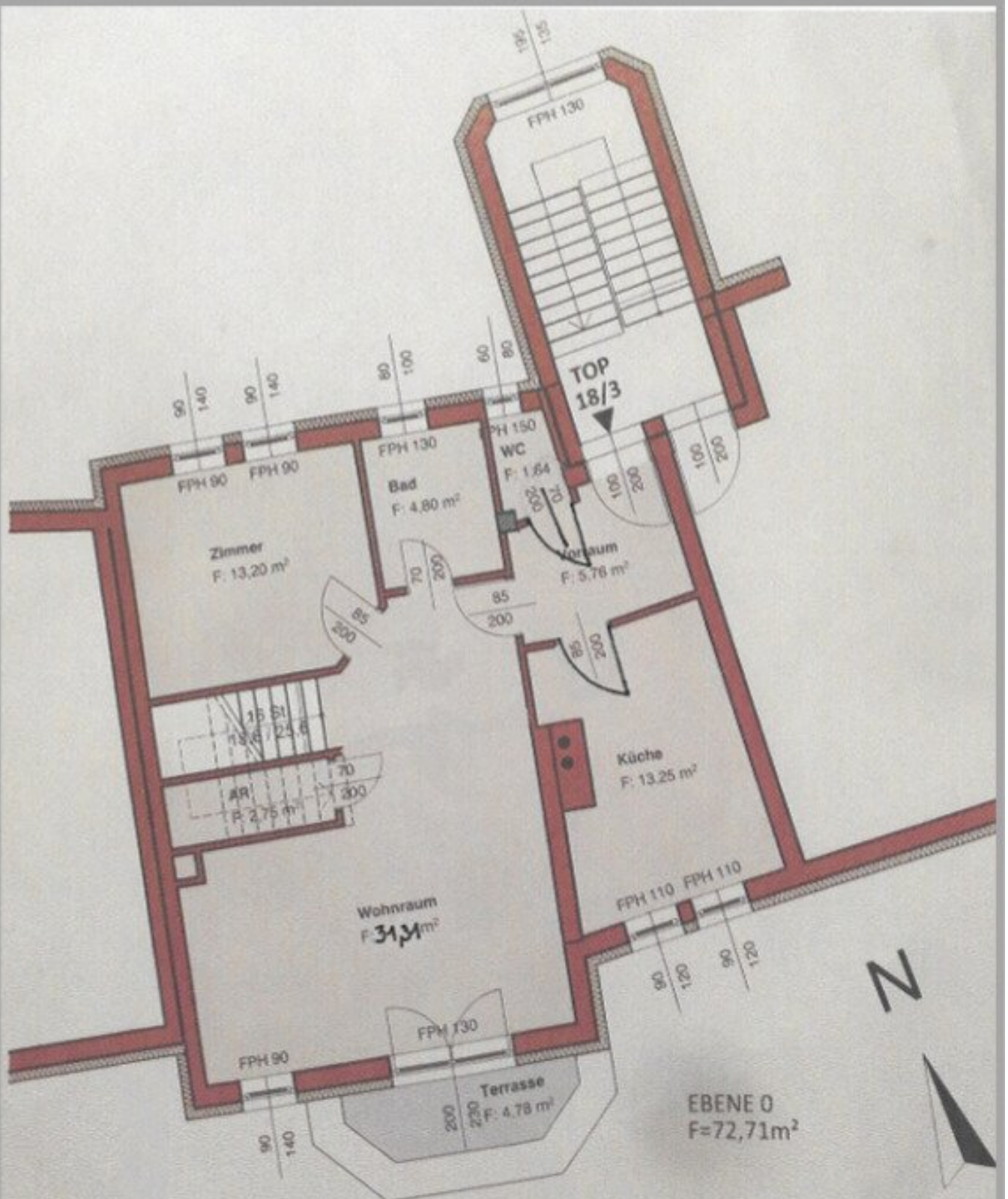








EBENE 1  
 F=48,90 **AKTIVIT**  
 Future in Living - Immobilien



GRUNDRISS 1.OBERGESCHOSS

## Objektbeschreibung

Diese Maisonettewohnung befindet sich in angenehm ruhiger Wohnlage im Bereich St. Dionysen bei Bruck an der Mur. Auf rund 122 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilt auf zwei Ebenen bietet sie ein großzügiges Raumkonzept mit insgesamt 4 Zimmern und zwei Terrassen. Besonders hervorzuheben sind die umfangreich erneuerte Gebäudehülle, die gute Erreichbarkeit der regionalen Zentren sowie die Verbindung aus naturnahem Wohnen und alltagstauglicher Infrastruktur.

### DIE VORTEILE DIESER WOHNUNG AUF EINEN BLICK:

- Ruhige Wohnlage im Bereich St. Dionysen bei Bruck an der Mur
- 4 Zimmer auf ca. 122 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Zwei Terrassen mit ca. 4,76 m<sup>2</sup> und ca. 17,58 m<sup>2</sup>
- Gedämmter, ausbaufähiger Dachboden mit ca. 12 m<sup>2</sup>
- Kellerabteil mit ca. 13,5 m<sup>2</sup>
- 1 Tiefgaragenplatz
- Ruhelage mit Grün- und Bergblick

### DIE WOHNUNG

Die Wohnung ist als Maisonette ausgeführt und erstreckt sich über das 1. Obergeschoss und das Dachgeschoss. Im 1. Obergeschoss stehen ein Vorraum mit ca. 8,76 m<sup>2</sup>, eine Küche mit ca. 13,25 m<sup>2</sup>, ein Bad mit ca. 4,80 m<sup>2</sup>, ein separates WC mit ca. 1,64 m<sup>2</sup>, ein Schlafzimmer mit ca. 13,25 m<sup>2</sup>, eine Abstellkammer mit ca. 2,75 m<sup>2</sup> sowie ein großzügiges Wohnzimmer mit ca. 31,31 m<sup>2</sup> zur Verfügung. Ergänzt wird diese Ebene durch eine kleine Terrasse mit ca. 4,76 m<sup>2</sup>.

Im Dachgeschoss befinden sich eine Diele mit ca. 7,35 m<sup>2</sup>, zwei weitere Schlafräume mit ca. 15,20 m<sup>2</sup> und ca. 18,04 m<sup>2</sup> sowie ein bereits vorbereitetes Bad mit Dusche und WC mit ca. 5,26 m<sup>2</sup>. Auf dieser Ebene steht zudem eine große Terrasse mit ca. 17,58 m<sup>2</sup> zur Verfügung, die den Wohnraum um eine besonders attraktive Freifläche erweitert.

Zusätzlichen Stauraum bietet ein gedämmter, ausbaufähiger Dachboden mit ca. 12 m<sup>2</sup>. Weiters ist der Wohnung ein Kellerabteil mit ca. 3 x 4,5 m zugeordnet. Ein Tiefgaragenplatz rundet das Angebot ab.

## **ZUSTAND UND AUSSTATTUNG.**

Die Wohnung verfügt über zwei Badezimmerbereiche beziehungsweise ein Bad im Obergeschoss sowie ein im Dachgeschoss bereits vorbereitetes Bad mit Dusche und WC. Das Raumangebot auf zwei Ebenen schafft eine angenehme Trennung von Wohnen und Schlafen und eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten innerhalb der Wohnung. Mit den beiden Terrassen, dem zusätzlichen Dachboden, dem Kellerabteil und dem Tiefgaragenplatz bietet die Einheit ein insgesamt sehr umfassendes Gesamtpaket.

Besonders positiv hervorzuheben ist, dass das Gebäude bereits umfassend restauriert wurde. Laut vorliegenden Informationen wurden unter anderem ein Prefa-Dach, neue Holz-Alu-Fenster, Vollwärmeschutz sowie eine PV-Anlage umgesetzt.

## **DIE BETRIEBSKOSTEN**

Die aktuelle monatliche Vorschreibung beträgt insgesamt EUR 1.001,11. Diese setzt sich aus Betriebskosten von EUR 210,18 brutto, einer Reparaturrücklage von EUR 66,15 sowie Darlehens-/Sanierungskosten von EUR 724,78 zusammen

Zur Beantwortung weiterer Fragen sowie für Besichtigungstermine stehe ich Ihnen gerne täglich - auch am Wochenende - von 08:00 bis 22:00 Uhr zur Verfügung.

Ich freue mich über Ihre Kontaktaufnahme,

Wilhelm Rossmair

[+43 664 54 24 481](tel:+436645424481)

[w.rossmair@aktivit.org](mailto:w.rossmair@aktivit.org)

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Erteilen Sie uns ihren Suchauftrag und profitieren Sie von vielen Vorteilen und exklusiven Angeboten!**

Ganz einfach und kostenlos unter: [Jetzt Suchauftrag eingeben.](#)

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.500m  
Apotheke <4.000m  
Krankenhaus <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m  
Kindergarten <4.000m  
Universität <7.500m  
Höhere Schule <9.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <3.500m  
Bäckerei <4.000m  
Einkaufszentrum <5.500m

### **Sonstige**

Bank <4.000m  
Geldautomat <5.500m  
Post <4.000m  
Polizei <7.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <2.500m  
Bahnhof <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap