

Wohnen & Arbeiten clever kombiniert – Altbau mit 2 Eingängen



Objektnummer: 7939/2300162765

Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8600 Bruck an der Mur
Baujahr:	1900
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	97,63 m ²
Nutzfläche:	106,88 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	29,00 m ²
Heizwärmebedarf:	D 125,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,62
Kaufpreis:	199.000,00 €
Kaufpreis / m²:	1.861,90 €
Betriebskosten:	331,48 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Robert Pachner

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH
Steinabrücklerstraße 44







Wir verkaufen / vermieten
gerne auch Ihre Immobilie!

**Kompetente Vermittlung
in Ihrer Region**



Gutschein für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von **€ 360,-**
Gutschein für einen gratis 360° Rundgang im Wert von **€ 480,-**
 Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.


Website






Unser Partner für Schwimmbäder, Saunen und Outdoorküchen: www.pool-oase.at

Objektbeschreibung

Altbau, aber richtig gut gemacht: Diese Wohnung verbindet klassischen Charme mit smarten Upgrades und einem echten Vorteil, den man selten findet – **zwei getrennte Eingänge**.

Heißt konkret: Wohnen und Arbeiten lassen sich hier perfekt trennen. Ein Raum ist separat begehbar – ideal für Homeoffice, Kundenempfang oder einfach als Rückzugsort.

Die Wohnung wurde laufend modernisiert:

- Neue Gastherme (2015)
- Schwedenofen (2024)
- 3-fach verglaste Fenster (2018)
- PV-Anlage am Balkon (appgesteuert)

Dazu kommen hohe Decken, große Räume und ein westseitiger Balkon für die Abendsonne.

Facts:

- ca. 97,63 m² Wohnfläche (106,88 m² Nutzfläche)
- 4 Zimmer
- Balkon
- Bad + WC getrennt
- Abstellraum
- 2 Kellerabteile

Top Infrastruktur inklusive – alles, was man braucht, ist schnell erreichbar.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!

Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.

Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Universität <4.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <4.000m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <500m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap