

**\*\*\*Exklusives Wohnen mit großer Terrasse – modern,  
großzügig und in Topzustand\*\*\***



**Objektnummer: 3812/384**

**Eine Immobilie von RE/MAX Smart**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8600 Bruck an der Mur
<b>Baujahr:</b>	2014
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	98,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	8,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 30,31 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,60
<b>Kaufpreis:</b>	269.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	628,43 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	46,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

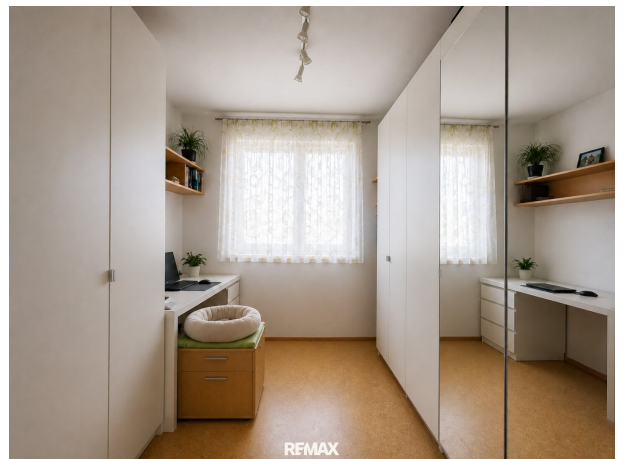
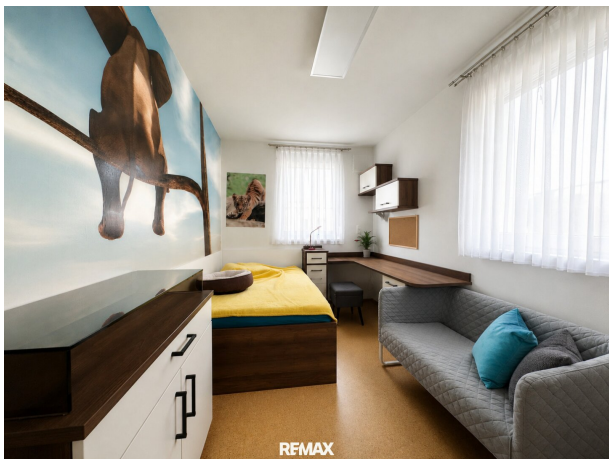
## Ihr Ansprechpartner



**Jörg Kapfer**

REMAX Smart













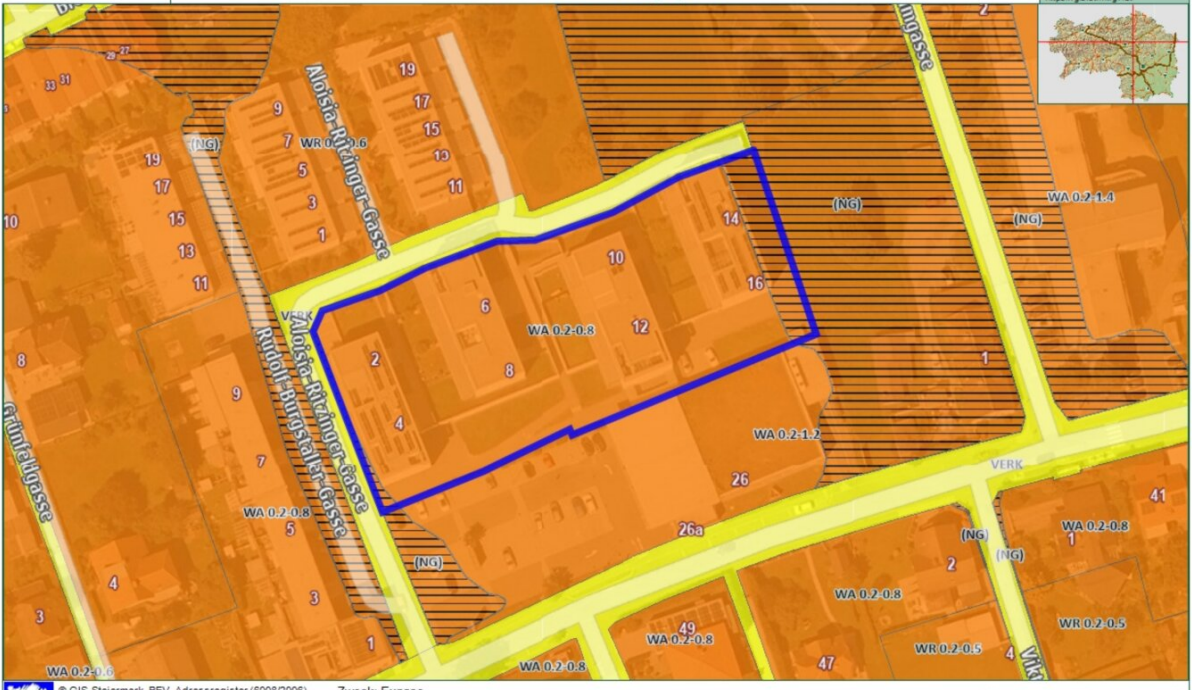


© GIS-Steiermark, BEV, Adressregister (6008/2006)  
Keine Haftung für Verfügbarkeit, Vollständigkeit  
und Richtigkeit der Darstellung.

Zweck: Expose  
Ersteller\*in: Jörg Kapfer  
Karte erstellt am: 13.05.2026

0 M 1:1.000 50 m





© GIS-Steiermark, BEV, Adressregister (6008/2006)  
Keine Haftung für Verfügbarkeit, Vollständigkeit  
und Richtigkeit der Darstellung.

Zweck: Expose  
Ersteller\*in: Jörg Kapfer  
Karte erstellt am: 13.05.2026





## Hochwasserrisikozonierung

- Hohe Gefährdung: Überflutung bei 30-jährlichem Hochwasser möglich
- Mittlere Gefährdung: Überflutung bei 100-jährlichem Hochwasser möglich
- Niedrige Gefährdung: Überflutung bei 300-jährlichem Hochwasser möglich
- / Gewässerzuständigkeit
- / Gewässerstreifen innerhalb der Gebiete mit potenziell signifikantem Risiko (Verlinkung zu WISA Hochwasser)



Suche: Aloysia-Ritzinger-Gasse 12  
Adresse

○ Aloysia-Ritzinger-Gasse 12, 8600 Bruck an der Mur  
47,41019°N 15,25316°O  
Seehöhe: 496 m

Maßstab: 1 : 5 730

© BMLUK, © BEV, Stichtagsdaten vom 01.04.2025, Made with Natural Earth, Grundkarte: basemap.at

Druckdatum: 13.5.2026

<https://hora.gv.at>

Die Karten der Hochwasserrisikozonierung dienen einer Erstinformation über mögliche Gefährdungen durch verschiedene Hochwasserszenarien.

Werden amtliche Auskünfte zu einem bestimmten Gebiet oder einer konkreten Adresse benötigt, erteilt diese auf Anfrage die zuständige Behörde. In der Regel ist dies die Gemeinde, die Bezirkshauptmannschaft oder die Fachabteilung beim Amt der Landesregierung. Aus der Tatsache, dass ein bestimmtes Gebiet nicht ausgewiesen ist, kann nicht geschlossen werden, dass hier keine Hochwassergefahr besteht. Grundsätzlich kann es überall zu Überschwemmungen kommen (z.B. durch extreme Niederschlagsereignisse).

Die Ausweisung der Überschwemmungsgebiete für „Niedrige Gefährdung“ (=Überflutung bei 300-jährlichem Hochwasser möglich) erfolgt ohne Berücksichtigung technischer Hochwasserschutzanlagen (Dämme, Deiche, Mauern, etc.), wodurch der Zustand vor Errichtung allfälliger Bauten dargestellt bzw. das sogenannte Restrisiko (beim Versagen von Bauten bzw. beim Überschreiten des Bemessungsereignisses) ausgewiesen wird. Durch die Verwendung österreichweiter einheitlicher geographischer und hydrologischer Eingangsdaten verbunden mit einer einheitlichen hydrodynamischen Modellierung sind parzellenscharfe Aussagen weder möglich noch zulässig, auch wenn - soweit möglich - versucht wurde, bestehende Abflussuntersuchungen der Länder (mit Stand Juli 2021) in die Darstellung zu integrieren.

Parzellenscharfe Aussagen sind in den Bundesländern (allerdings nicht flächendeckend) vorhanden und als Gefahrenzonenpläne, Abflussuntersuchungen oder Gefahrenkarten abrufbar. Sowohl der Maßstab als auch das Datenmodell ist hier ein anderes. Daraus leiten sich auch die Unterschiede in den Ergebnissen ab.

Erfolgt im Landes-GIS keine Ausweisung einer Hochwassergefährdung bedeutet das jedoch nicht, dass an der gewählten Adresse auch tatsächlich keine solche Gefährdung besteht. Es ist auch möglich, dass aufgrund der nicht flächendeckend vorhandenen Untersuchungen des Landes in dem gewählten Abschnitt möglicherweise auch keine detaillierteren und parzellenscharfen Planungen vorliegt.



## Objektbeschreibung

\*\*\*Exklusives Wohnen mit großer Terrasse – modern, großzügig und in Topzustand\*\*\*

Diese hochwertige Wohnung mit ca. **98,6 m<sup>2</sup> Wohnfläche** befindet sich im **2. Stock** eines modernen Wohnhauses aus dem Jahr **2014** und überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung, den sehr gepflegten Zustand und eine außergewöhnlich große **Dachterrasse mit ca. 35 m<sup>2</sup>**.

Das Herzstück der Wohnung bildet der großzügige **Wohn-/Essbereich mit ca. 40,12 m<sup>2</sup>**, der viel Platz für Wohnen, Essen und Wohlfühlen bietet. Drei weitere Zimmer ermöglichen flexible Nutzung als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Büro oder Gästezimmer.

Die Raumaufteilung:

**Vorraum:** 4,79 m<sup>2</sup>

**Wohnen/Essen:** 40,12 m<sup>2</sup>

**Gang:** 9,95 m<sup>2</sup>

**WC:** 1,89 m<sup>2</sup>

**Abstellraum:** 2,43 m<sup>2</sup>

**Zimmer:** 10,17 m<sup>2</sup>

**Bad/WC:** 5,85 m<sup>2</sup>

**Zimmer:** 12,73 m<sup>2</sup>

**Zimmer:** 10,74 m<sup>2</sup>

**Wohnfläche gesamt:** ca. 98,6 m<sup>2</sup>

**Dachterrasse:** ca. 35 m<sup>2</sup>

Ein besonderes Highlight sind die **zwei Tiefgaragenplätze**, die im Alltag maximalen Komfort bieten. Selbstverständlich verfügt das Haus über einen **Lift**, wodurch die Wohnung bequem und barrierearm erreichbar ist.

Die Liegenschaft präsentiert sich in modernem Stil und befindet sich in einem sehr guten Gesamtzustand. Eine ideale Wohnung für Menschen, die großzügiges, hochwertiges Wohnen mit Terrasse, Komfort und urbaner Lage in Bruck an der Mur verbinden möchten.

### **Highlights auf einen Blick:**

98,6 m<sup>2</sup> Wohnfläche

35 m<sup>2</sup> Terrasse mit elektrisch verschiebbarem Sonnenschutz

Baujahr 2014

Topzustand

2 Tiefgaragenplätze

Lift

2. Stock

3 Zimmer plus großzügiger Wohn-/Essbereich

moderne Wohnanlage

ruhige, hochwertige Wohnsituation in Bruck an der Mur

BK: € 628,43 inkl. Heizung und Warmwasser mtl.

Strom: € 46,- mtl.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Krankenhaus <2.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <5.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Bank <1.500m  
Geldautomat <1.500m  
Post <1.500m  
Polizei <4.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <2.000m  
Bahnhof <2.500m  
Flughafen <8.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap