

Großzügiges Wohnhaus mit Zweitgebäude auf großem Grundstück in Top-Lage von Bruck an der Mur



Objektnummer: 6154/552

Eine Immobilie von C.R. Gmbh - Christian Rossik Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Sonnengasse
Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8600 Bruck an der Mur
Baujahr:	1977
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	151,00 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Kaufpreis:	419.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

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 43 17 853

Gerne stehen
Verfügung.











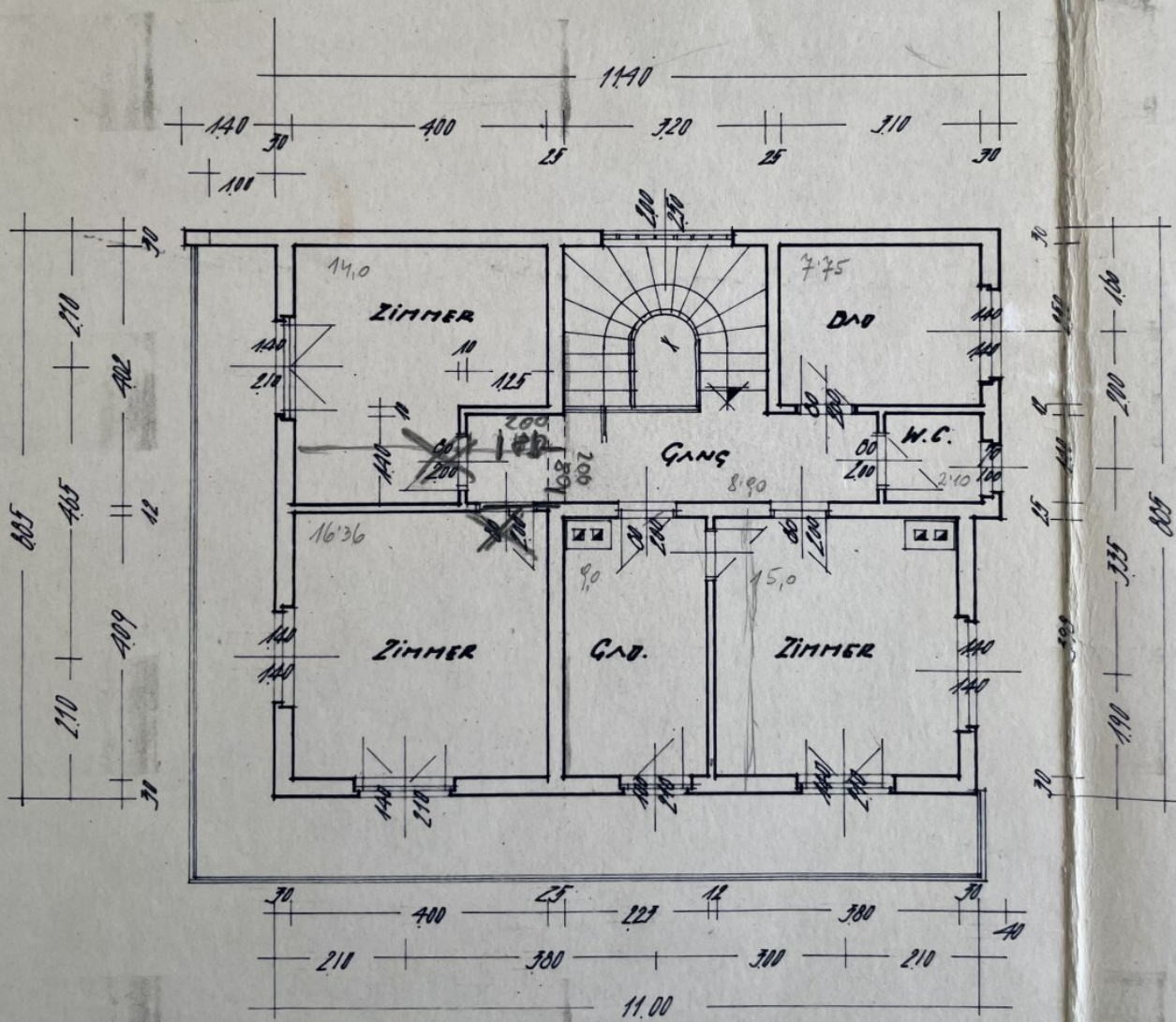




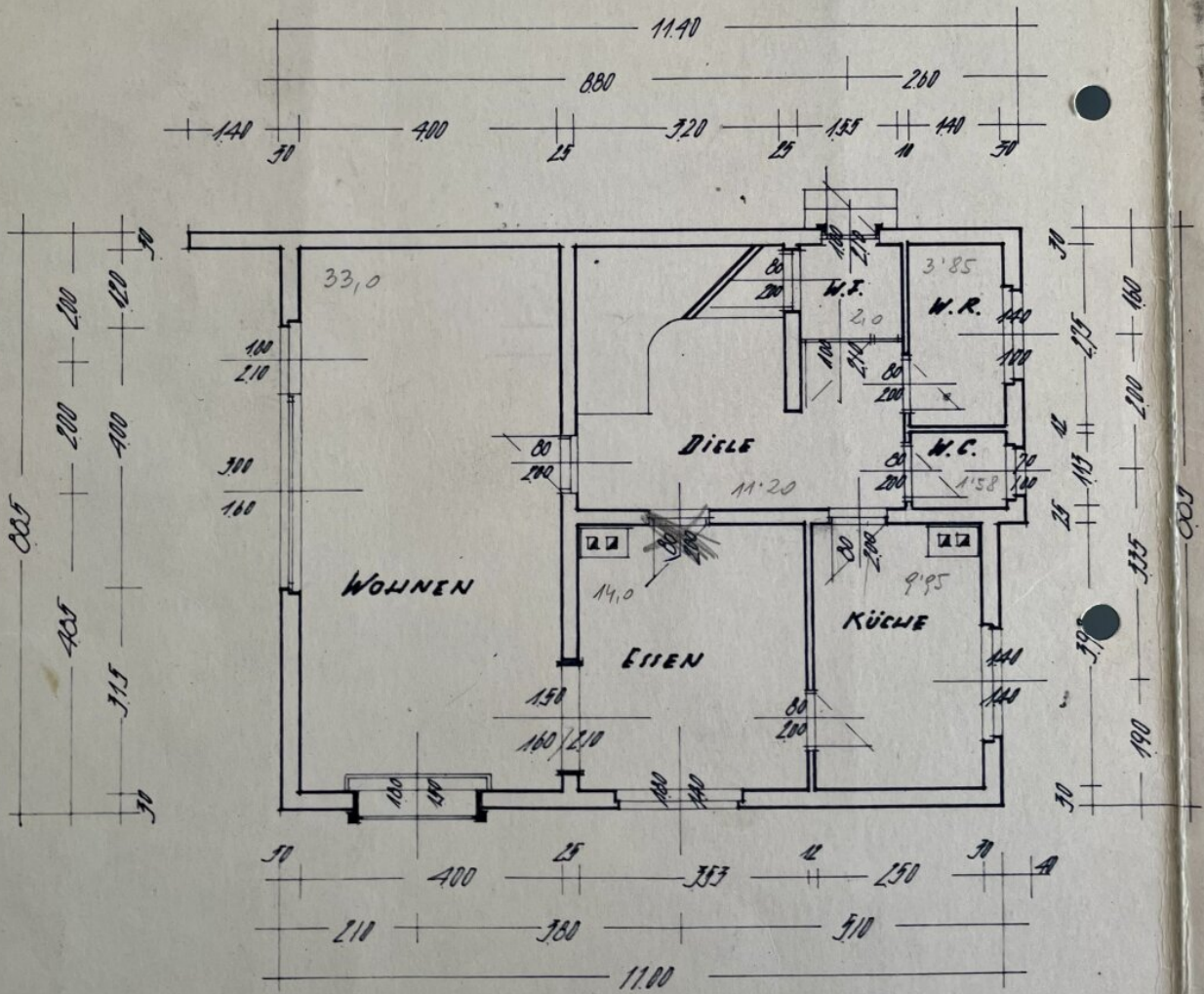








OBERGESCHOSS 1:100



IRDGESCHOSS 1:100

Objektbeschreibung

Viel Platz, hervorragende Wohnlage und zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten!

In einer der beliebtesten Wohnlagen von **Bruck an der Mur**, in der ruhigen **Sonnengasse**, gelangt dieses großzügige Wohnhaus mit einem weitläufigen Grundstück und einem zusätzlichen Nebengebäude zum Verkauf. Die Liegenschaft überzeugt durch ihre hochwertige, massive Bauweise, viel Stauraum sowie zahlreiche Möglichkeiten für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder handwerklich geschickte Käufer.

Die ruhige Lage in einer wenig befahrenen Seitengasse bietet ein angenehmes Wohngefühl und gleichzeitig eine ausgezeichnete Infrastruktur. Das **LKH Hochsteiermark** ist in wenigen Minuten erreichbar, ebenso Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel. Auch beliebte Ausflugsziele wie der **Grüne See** befinden sich nur eine kurze Autofahrt entfernt.

Das Haupthaus verfügt über eine Wohnfläche von rund **151 m²** und bietet eine durchdachte Raumaufteilung mit hellen Wohnräumen und großzügigen Außenflächen.

Erdgeschoss

- Windfang
- Großzügiger Vorraum mit Garderobe und Stiegenaufgang
- Waschraum
- Separates WC
- Küche
- Esszimmer
- Großes Wohnzimmer mit offenem Kamin

- Direkter Zugang zur sonnigen, westseitigen Terrasse und in den Garten

Obergeschoss

- Vorraum
- Badezimmer mit Dusche und WC
- Separates WC
- Drei Schlafzimmer
- Eines der Schlafzimmer mit begehbarem Kleiderschrank
- Alle Schlafzimmer mit Zugang zum großzügigen Süd-West-Balkon

Keller

Das Haus ist voll unterkellert (ca. 75 m²) und bietet reichlich Platz für Lagerung, Hobby oder Werkstatt. Die Kellerräume sind hervorragend nutzbar und bieten zusätzliche Flexibilität.

Zusätzliche Gebäude

Ein besonderes Highlight dieser Liegenschaft ist das zweite Wohngebäude mit rund 100 m² Nutzfläche, das sich in einem stark sanierungsbedürftigen Zustand befindet. Gemeinsam mit weiteren Nebengebäuden, Abstellräumen, Geräteschuppen und einer Garage eröffnen sich zahlreiche Möglichkeiten – sei es als Werkstatt, Lagerfläche oder für zukünftige Projekte (vorbehaltlich behördlicher Genehmigungen).

Ausstattung & Technik

Die Beheizung erfolgt derzeit mittels Elektroheizung. Aufgrund der vorhandenen Raumaufteilung und der Gegebenheiten bietet sich eine Umrüstung auf ein modernes Heizsystem, beispielsweise Pellets oder Hackschnitzel, sehr gut an.

Die Immobilie überzeugt zudem durch ihre hochwertige und massive Bauweise. Edle Materialien wie Marmor unterstreichen den hochwertigen Charakter des Hauses und bilden eine ausgezeichnete Basis für eine Modernisierung nach den eigenen Vorstellungen.

Highlights auf einen Blick

- Ruhige und begehrte Wohnlage in der Sonnengasse
- Großzügiges Grundstück
- Ca. 151 m² Wohnfläche
- Voll unterkellert (ca. 75 m²)
- Wohnzimmer mit offenem Kamin
- Sonnige Westterrasse
- Großer Süd-West-Balkon
- Drei Schlafzimmer
- Begehbarer Kleiderschrank
- Hochwertige, massive Bauweise
- Zweites Gebäude mit ca. 100 m² und Entwicklungspotenzial
- Weitere Nebengebäude, Schuppen und viel Stauraum
- Garage vorhanden

- Nähe LKH Bruck an der Mur
- Gute Verkehrsanbindung
- Grüner See in kurzer Fahrdistanz erreichbar

Fazit

Diese außergewöhnliche Liegenschaft bietet eine seltene Kombination aus erstklassiger Wohnlage, großzügigem Platzangebot und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Das solide Haupthaus bildet die ideale Grundlage für ein komfortables Familienleben, während das zweite Gebäude und die zahlreichen Nebengebäude zusätzliches Potenzial für individuelle Projekte bieten.

Gerne übermitteln wir Ihnen weitere Informationen, Grundrisse sowie die vollständigen Verkaufsunterlagen. Vereinbaren Sie noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin – wir freuen uns darauf, Ihnen diese besondere Immobilie persönlich präsentieren zu dürfen.

Ihr Ansprechpartner: Christian Rossik 0664 43 17 853

Haftungsausschluss

Dieses Exposé dient ausschließlich der unverbindlichen Vorabinformation und stellt kein rechtlich bindendes Angebot dar. Sämtliche Angaben, Darstellungen und Flächenangaben erfolgen ohne Gewähr und basieren auf den uns vorliegenden Informationen des Eigentümers bzw. Dritter.

Die enthaltenen Grundrisse/Pläne können von den originalen Plänen abweichen, sind schematische Darstellungen und nicht maßstabsgetreu. Maßangaben, Flächen und Ausstattungsmerkmale können von der tatsächlichen Ausführung abweichen. Eine Haftung für Abweichungen, Irrtümer oder Änderungen wird ausgeschlossen. Maßgeblich sind ausschließlich die Inhalte des notariellen Kaufvertrags bzw. Mietvertrags.

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 Angebot 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 Immobilien Christian Rossik kraft bestehenden Geschäftsgebrauch als Doppelmakler tätig ist (§5 Abs. 3 Maklergesetz).

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <1.250m
Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <750m
Kindergarten <1.250m
Universität <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <750m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <1.250m

Sonstige

Bank <1.250m
Geldautomat <1.500m
Post <2.000m
Polizei <2.750m

Verkehr

Bus <250m

Autobahnanschluss <2.500m

Bahnhof <1.750m

Flughafen <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap