

**Bauträgergrundstück in Bruck an der Mur - genehmigtes
Projekt für 7 Wohneinheiten (inkl. Penthouse) mit
Tiefgarage**



Objektnummer: 6349/1602

Eine Immobilie von Böchzelt Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Laubengasse 5
Art:	Grundstück
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8600 Bruck an der Mur
Baujahr:	2026
Zustand:	Projektiert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	575,51 m²
Balkone:	3
Terrassen:	4
Garten:	163,01 m²
Keller:	32,40 m²
Kaufpreis:	289.000,00 €
Kaufpreis / m²:	502,16 €
Infos zu Preis:	

Planung, Genehmigung, Abbruch und Bauabgabe bereits bezahlt.

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

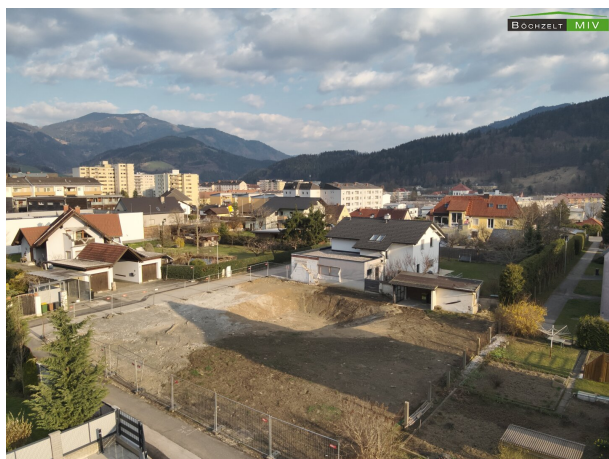


Tobias Weigl

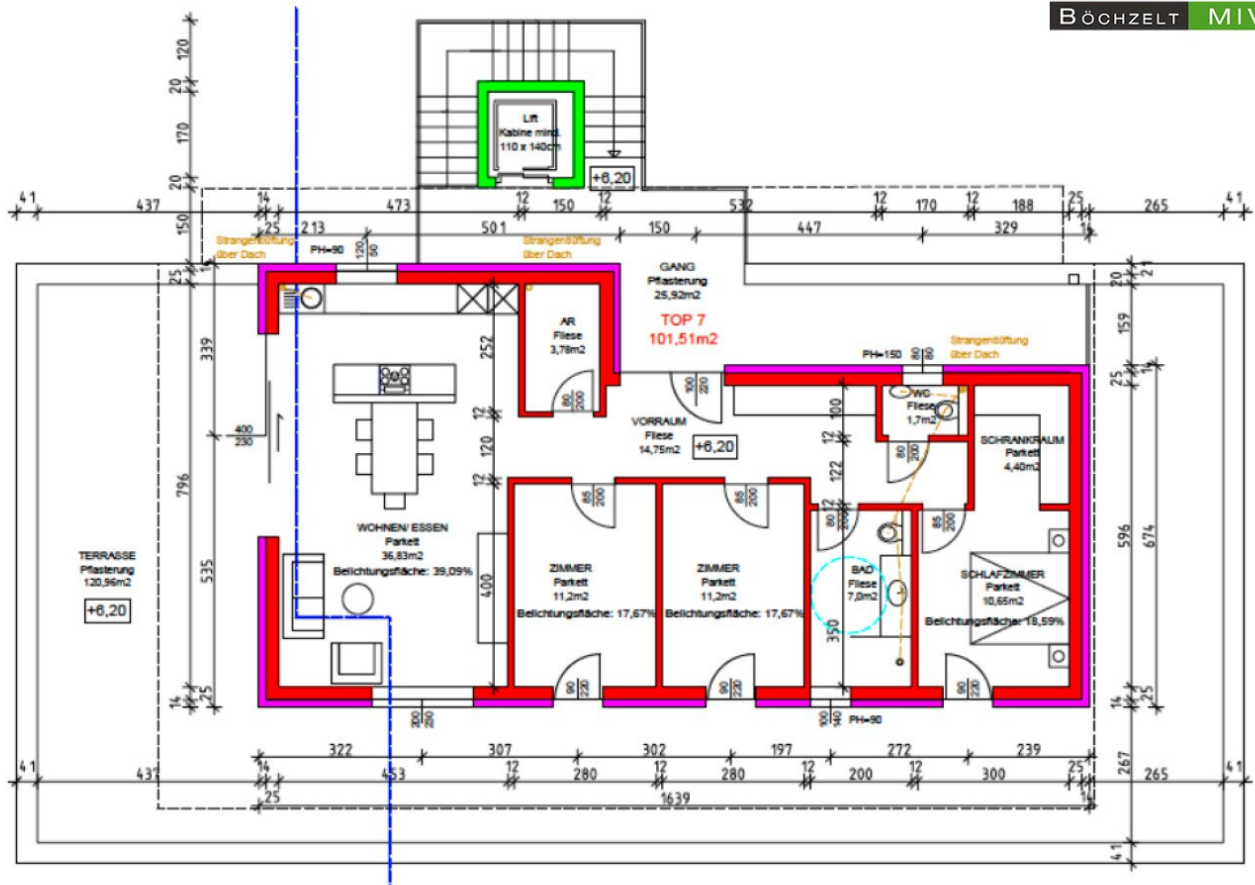
Böchzelt Immobilien GmbH

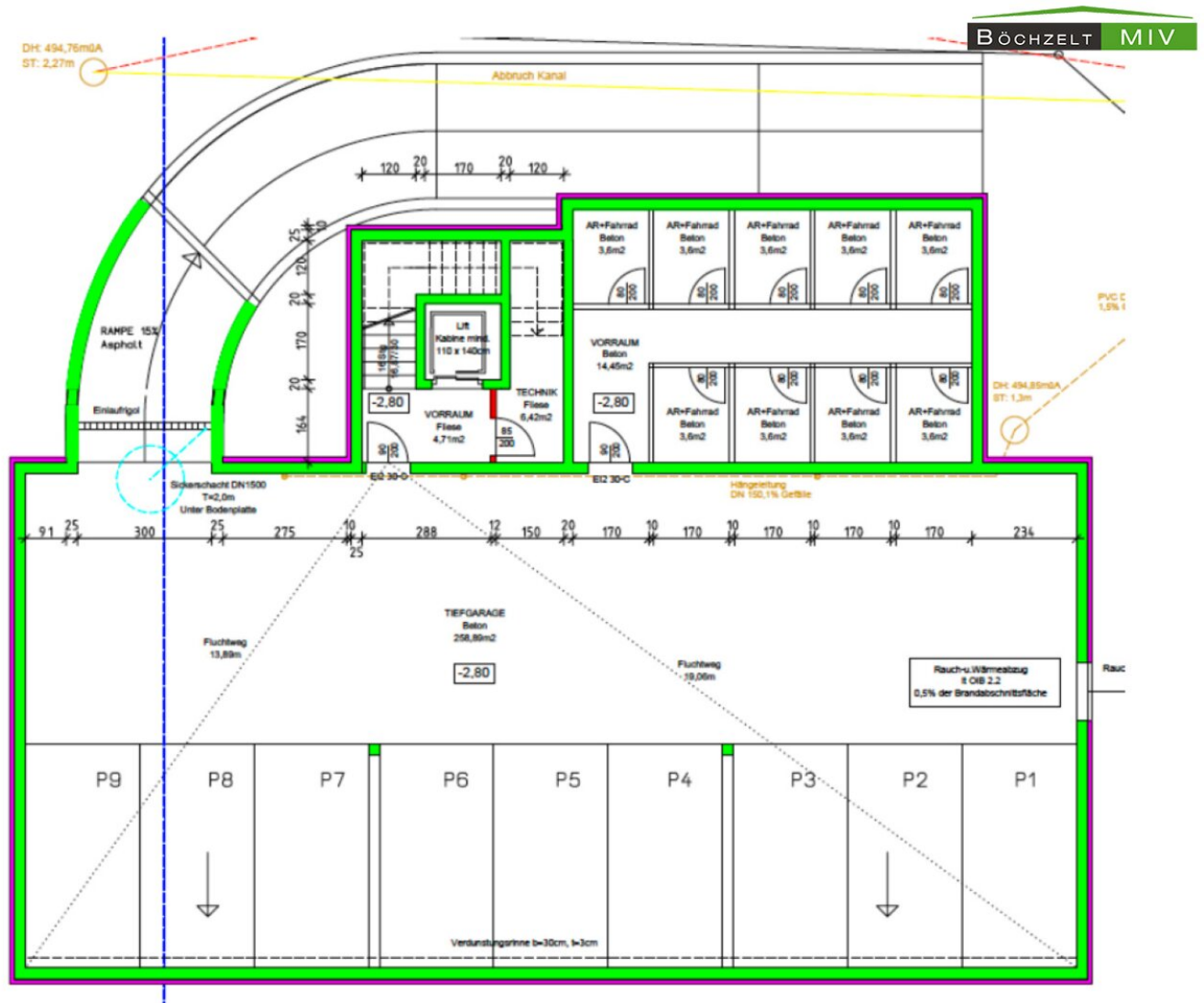






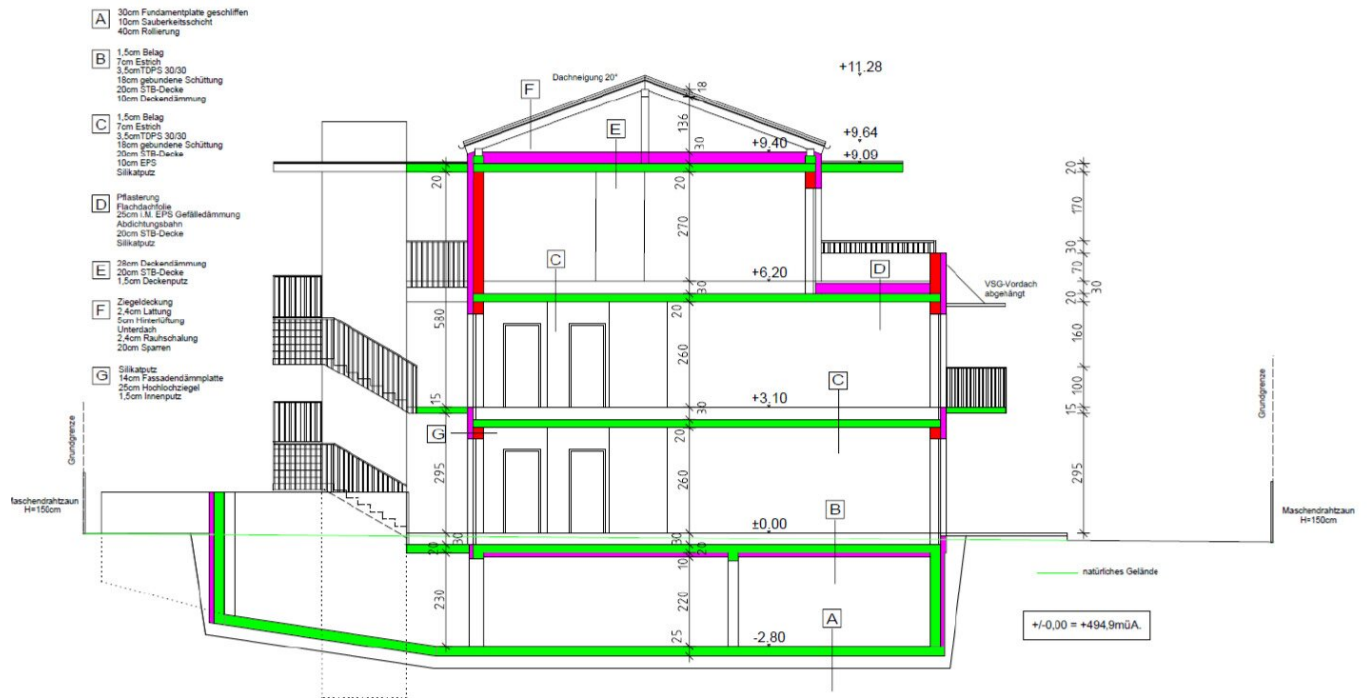








WA Laubengasse
Grst. 369/6, .615/1
KG 60004 Bruck a.d.Mur
EZ 1699
Lageplan M.: 1:500

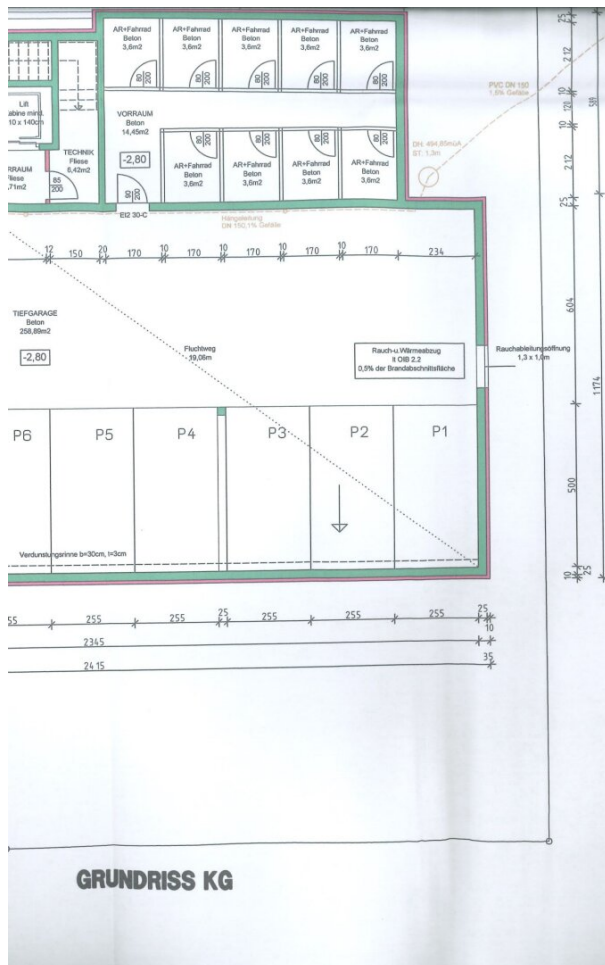


SCHNITT A-A



Leitungskataster Stadtgemeinde Bruck/Mur





EINREICHPLAN

FACHBEREICH
PLANUNG & BAU
Referat Baurecht

eingelangt am 23. Aug. 2024

Errichtung eines 3-geschossigen Mehrparteienhauses mit einer Tiefgarage für 9 PKW im KG.
Errichtung einer Abfahrtsrampe und eines PKW-Abstellplatz im Freien.
Errichtung einer Einfriedung

GRST.: 369/6, .615/1
EZ: 1699
KG: 60004 Bruck a.d.Mur

BAUHERR

Kaltenegger Immobilien GmbH
Pilsberg 1
8753 Alchdorf

PLANUNG

KA KALTENEGGER
BAU
Kaltenegger Bau GmbH
Pilsberg 1, 8753 Alchdorf
03777 22 725
UID-Nr.: ATU54968101
www.kaltenegger-bau.at

GRUNDEIGENTÜMER

Kaltenegger Immobilien GmbH
Pilsberg 1
8753 Alchdorf

BAUFÜHRER

KA KALTENEGGER
BAU
Kaltenegger Bau GmbH
Pilsberg 1, 8753 Alchdorf
03777 22 725
UID-Nr.: ATU54968101
www.kaltenegger-bau.at

BEHÖRDE

Landesverwaltungsgericht Steiermark
Genehmigt mit Entscheidung vom 13.08.2024
GZ: LVwG 50.4-38/2023-47
Graz, am 13.08.2024 Unterschrift: [Signature]

INHALT
GRUNDRISSSE
SCHNITTANSICHTEN
LAGEPLAN

STADTGEMEINDE BRUCK A. D. MUR
BAUBEHÖRDLICH
GENEHMIGT
FACHBEREICH PLANUNG & BAU - REFERAT BAURECHT
am 07. Okt. 2024
Die Bürgermeisterin:
I.A. Die Fachbereichsleiterin

MASSTAB
1:100
1:100
1:500

Schöder

PLNR: 4



Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 60004 Bruck an der Mur
BEZIRKSGERICHT Bruck an der Mur

EINLAGEZAHL 1699

Letzte TZ 1364/2025

Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
369/6	GST-Fläche *	874	
	Bauf.(10)	216	
	Bauf.(20)	218	
	Gärten(10)	440	Laubengasse 5 Oberdorfer Straße 18a

Legende:

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

1 a gelöscht

***** B *****

10 ANTEIL: 1/1

Kaltenegger Quell- & Brunnenbau GmbH (FN 575978b)

ADR: Pölsweg 1, Aichdorf 8753

a 1364/2025 Kaufvertrag 2024-11-05 Eigentumsrecht

***** C *****

7 a 1364/2025 Pfandurkunde 2024-12-02

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 268.000,--
für Raiffeisenbank Hausmannstätten eGen (FN 66741z)

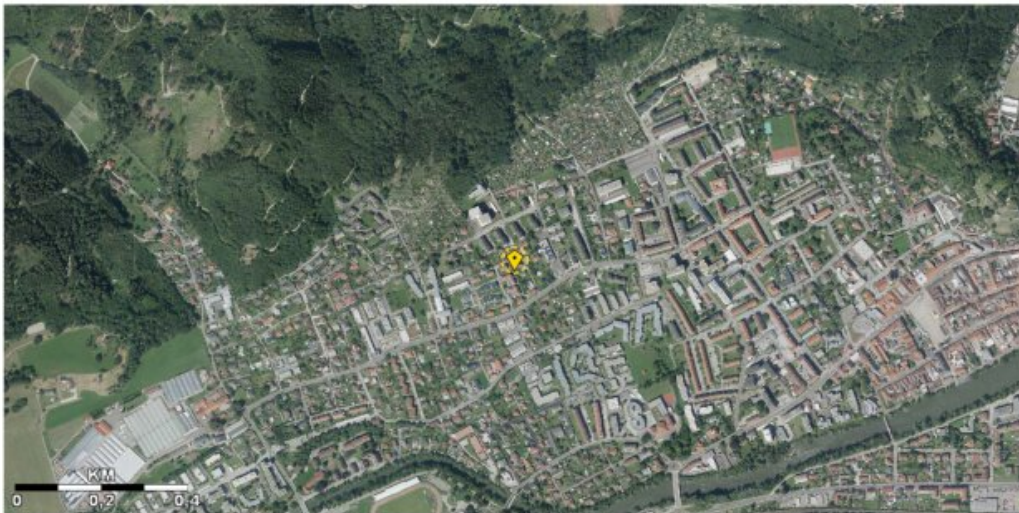
***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

HORA-Pass

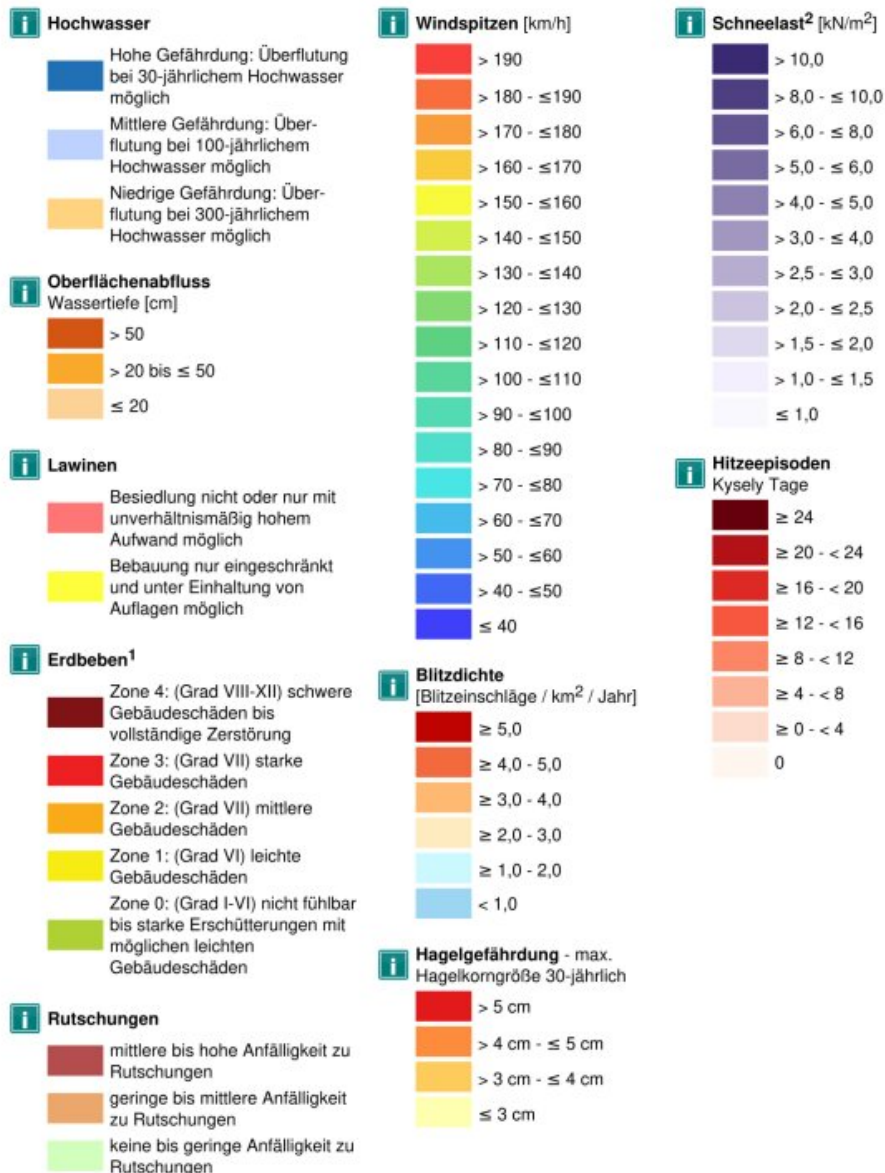
Adresse: -
Seehöhe: 495 m
Auswerteradius: 30 m
Geogr. Koordinaten: 47,41146° N | 15,25672° O

Die Einschätzung der Gefährdung basiert auf den auf hora.gv.at hinterlegten Informationen. Bitte beachten Sie, dass sich die Gefährdung aufgrund äußerer Umstände oder lokaler Anpassungen auch deutlich ändern kann. Das tatsächliche Risiko hängt in erheblichem Maße vom Zustand und den Eigenschaften des Gebäudes ab. Die mit Hilfe der HORA-Pass-Analyse gewonnenen Einschätzungen zur ausgewiesenen Gefahrensituation stellen grundsätzlich eine erste grobe Beurteilung dar. Sie ersetzen nicht die gegebenenfalls erforderlichen Planungen von eigenen Schutzmaßnahmen. Wird aus einer Einschätzung der Gefährdung ein Handlungsbedarf abgeleitet, wird empfohlen, die Unterstützung von örtlichen Fachleuten oder auf kommunaler oder Landesebene oder bei Versicherungen einzuholen oder spezialisierte Ingenieurbüros zu Rate zu ziehen.



Naturgefahr:		Gefährdung:
Hochwasser		mittel
Oberflächenabfluss		niedrig
Lawinen		keine Daten
Erdbeben		mittel
Rutschungen		mittel
Windspitzen		mittel
Blitzdichte		mittel
Hagel		hoch
Schneelast		niedrig
Hitzeepisoden		mittel

Legende und weiterführende Informationen



¹ ... gemäß ÖNORM EN 1998-1

² ... gemäß ÖNORM B 1991-1-3:2022-05

Die Info-Buttons führen Sie zu weiterführenden Informationen über die jeweiligen Gefahren. Des Weiteren finden Sie darunter Kontaktadressen zur Erste-Hilfestellung.

Disclaimer und Haftungsausschluss:

Die Karten und Texte sind Informationsmaterial für die Öffentlichkeit ohne rechtsverbindliche Aussage. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit, Aktualität und Genauigkeit kann nicht garantiert werden. Das BMLUK lehnt jegliche Haftung für Handlungen und allfällige Schäden, welche infolge der direkten oder indirekten Nutzung des Analyseinstruments gemacht werden bzw. durch die Interpretation der Geodaten entstehen könnten, ab. Die Betreiber von <https://hora.gv.at> sind nicht verantwortlich für die Inhalte verlinkter Webseiten innerhalb des HORA-Passes.

Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt ein **Bauträgergrundstück mit ca. 870 m² Gesamtfläche** inklusive **fix fertiger, rechtskräftig genehmigter Planung** für ein Mehrparteienhaus mit **7 Wohneinheiten** und **Tiefgarage** in Bruck an der Mur. Das bestehende Altgebäude wurde bereits **fachgerecht abgebrochen**, sämtliche relevanten Vorarbeiten (inklusive Bauabgabe) sind erledigt. Die **Baubewilligung ist rechtskräftig**, ein **Baustart ist jederzeit möglich**, wobei mit dem Bau **spätestens bis 2029** begonnen werden muss. Das geplante Projekt umfasst ein **3-geschossiges Wohnhaus in Massivbauweise** mit insgesamt **ca. 580 m² Wohnnutzfläche** (ohne Balkone, Terrassen und Stiegenhäuser), einer **Tiefgarage mit 9 Stellplätzen, 9 Fahrradabstellräumen**, zusätzlichen **Freiparkplätzen** sowie einem **Kinderspielplatz** im Außenbereich. Die Grundrisse sind zeitgemäß, familienfreundlich und effizient geplant, mit großzügigen Wohn-Ess-Bereichen und attraktiven Freiflächen (Gärten, Terrassen, Balkone).

Im unterirdischen Geschoss ist eine **Tiefgarage mit insgesamt 9 PKW-Stellplätzen** vorgesehen, ausgeführt in Beton mit einer Nutzfläche von rund **258,9 m²**. Zusätzlich stehen **mehrere AR+Fahrrad-Räume** mit jeweils ca. **3,6 m²** zur Verfügung, sodass für jede Wohneinheit ein eigener Fahrrad- und Abstellraum geplant ist. Ein **Technikraum (ca. 6,4 m²)** sowie Verkehrsflächen und Vorräume sorgen für eine klare Strukturierung des Untergeschosses. Die Erschließung der Wohneinheiten erfolgt komfortabel über ein **Stiegenhaus mit Lift**, der von der Tiefgarage bis in das Dachgeschoss führt und damit eine nahezu barrierearme Erreichbarkeit aller Wohnungen ermöglicht.

Erdgeschoss:

Im Erdgeschoss sind **3 Wohneinheiten (Top 1 - 3)** mit jeweils rund **79 m² Wohnnutzfläche** geplant. Jede dieser Wohnungen verfügt über:

- einen zentralen **Vorraum**
- einen großzügigen **Wohn-Koch-Essbereich mit ca. 34 m²**
- ein **Schlafzimmer** sowie zwei weitere **Zimmer** (ideal als Kinderzimmer, Büro oder Gästezimmer)
- ein **Badezimmer** mit Fliesenbelag
- ein **separates WC**

- einen kleinen **Abstellraum**

Die Erdgeschosswohnungen verfügen zusätzlich über attraktive **Freiflächen in Form von Terrassen und Eigengärten**: pro Top sind **Terrassen mit jeweils rund 24 m²** sowie **Gartenflächen von ca. 41 m², 42 m² und 72 m²** vorgesehen. Diese Einheiten sind daher besonders für Familien oder Personen mit hohem Freiraumbedarf interessant. Im Außenbereich befinden sich außerdem Zugangsflächen in Pflasterung sowie ein **Kinderspielplatz mit rund 150 m²** als gemeinschaftliche Fläche für die Bewohner.

1. Obergeschoss:

Im ersten Obergeschoss entstehen ebenfalls **3 Wohneinheiten (Top 4 - 6)** mit nahezu identischer Struktur und Größe wie im Erdgeschoss (jeweils ca. **79 m² Wohnnutzfläche**). Die Raumaufteilung entspricht im Wesentlichen jener der Erdgeschosswohnungen:

- großzügiger Wohn-Koch-Essbereich
- Schlafzimmer plus zwei weitere Zimmer
- Bad, separates WC, Vorraum und Abstellraum

Anstelle von Gärten verfügen die Wohnungen im 1. OG über **Balkone mit jeweils ca. 10 m²**, die vom Wohnbereich aus begehbar sind und einen attraktiven Außenbereich bieten. Die Grundrisse sind dadurch sowohl für Familien als auch für Paare oder Anleger besonders interessant.

2. Obergeschoss / Dachgeschoss:

Im obersten Geschoss ist eine **großzügige Dachgeschosswohnung (Top 7)** mit ca. **101,5 m² Wohnnutzfläche** geplant. Diese besondere Einheit bietet:

- einen **großen Wohn- und Essbereich mit ca. 36,8 m²**
- zwei **Zimmer** mit jeweils ca. 11,2 m²

- ein eigenes **Schlafzimmer mit angrenzendem Schrankraum**
- ein **Badezimmer mit ca. 7 m²**
- ein separates **WC (ca. 1,7 m²)**
- einen großzügigen **Vorraum** und einen **Abstellraum**

Das Highlight dieser Wohnung ist die **außergewöhnlich große Dachterrasse mit rund 121 m²**, die den Wohnraum nach außen erweitert und vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten bietet – von Lounge- und Essbereich bis hin zu Begrünung und privater Ruhezone.

Technische Beschreibung:

Das Gebäude ist in **massiver Bauweise** geplant, mit **Stahlbetondecken** und tragenden **Hochlochziegelwänden**. Eine **Fassadendämmung** mit entsprechender Wärmedämmstärke sowie Silikatputz sind vorgesehen, um einen zeitgemäßen Wärmeschutz nach den aktuellen OIB-Richtlinien zu gewährleisten. Die Dachbereiche werden als Kombination aus Flachdachkonstruktionen mit Gefälledämmung und abgedichteter Ausführung sowie teilweiser geneigter Dachkonstruktion geplant. Die **Erschließung erfolgt über ein zentrales Stiegenhaus mit Lift**, wobei der Aufzug mit einer Kabine von mindestens **110 x 140 cm** dimensioniert ist. Sämtliche Wohnungen sind vom Erdgeschoss bis ins Dachgeschoss über den Lift erreichbar, wodurch ein komfortabler Zugang auch für mobilitätseingeschränkte Personen ermöglicht wird.

Rechtliche Beschreibung:

Das Grundstück liegt in der **Katastralgemeinde 60004 Bruck an der Mur, Einlagezahl 1699, Grundstücksnummer 369/6**, mit einer Größe von **ca. 870 m²**. Für das vorliegende Projekt besteht eine **rechtskräftige Baubewilligung** für ein Mehrparteienhaus mit **7 Wohneinheiten, 9 Tiefgaragenstellplätzen, 9 Fahrradabstellräumen und zusätzlichen Freiparkplätzen**. Der **Abbruch des Bestandsgebäudes wurde bereits durchgeführt**, die **Bauabgabe ist bezahlt**. Die Baubewilligung ist in Kraft, der **Baubeginn muss bis 2029 erfolgen**. Damit ist das Projekt sofort baureif und bietet Planungssicherheit für Bauträger, Investoren oder gewerbliche Bauherren.

Abschließende Bemerkungen und Zusammenfassung:

Dieses Bauträgergrundstück in Bruck an der Mur bietet eine **seltene Kombination aus guter Lage, fertiger Planung und rechtskräftiger Genehmigung**. Durch die bereits erfolgte Abbruchleistung und die bezahlte Bauabgabe entfallen wesentliche Vorlaufzeiten und Risiken in der Projektentwicklung. Die **7 geplanten Wohneinheiten** decken ein breites Spektrum an Wohnbedürfnissen ab - von der familienfreundlichen Erdgeschosswohnung mit Eigengarten bis zur repräsentativen Dachgeschosswohnung mit großer Terrasse. Die **Tiefgarage mit 9 Stellplätzen**, zusätzliche Außenstellplätze, **Fahrradabstellräume** und ein **Kinderspielplatz** runden das Projekt zu einem stimmigen, marktfähigen Gesamtpaket ab. Für Bauträger und Investoren eröffnet sich hier die Möglichkeit, **ohne langen Vorlauf in ein genehmigtes Wohnprojekt einzusteigen** und den aktuellen Nachfrage-Trend nach modernen, gut angebundenen Wohnungen in einer attraktiven Regionalstadt zu bedienen.

Eckdaten und Ausstattungshighlights:

- **Adresse:** Laubengasse 5 / Oberdorfer Straße 18a, 8600 Bruck an der Mur
- **Grundstücksgröße:** ca. 870 m²
- **Projektart:** Mehrparteienhaus mit 3 Vollgeschossen
- **Wohnungen gesamt:** 7 Einheiten
- **Wohnnutzfläche gesamt:** ca. 580 m² (ohne Balkone, Terrassen, Stiegenhaus)
- **Wohnungen Erdgeschoss:** 3 Einheiten à ca. 79 m² + ca. 24 m² Terrasse + Eigengärten zwischen 41 und 73 m²
- **Wohnungen 1. Obergeschoss:** 3 Einheiten à ca. 79 m² + je ca. 10 m² Balkon
- **Dachgeschosswohnung:** 1 Einheit mit ca. 101,5 m² + ca. 121 m² Dachterrasse
- **Freiflächen EG:** Terrassen je ca. 24 m², Gärten mit ca. 41 m², 42 m² und 72 m²
- **Tiefgarage:** 9 PKW-Stellplätze

- **Fahrradabstellräume:** 9 AR+Fahrrad-Räume à ca. 3,6 m²
- **Zusätzliche Freiparkplätze:** am Vorplatz (inkl. behindertengerechtem Stellplatz)
- **Kinderspielplatz:** ca. 150 m² gemeinschaftliche Spielfläche
- **Erschließung:** Stiegenhaus mit Lift (Kabine mind. 110 x 140 cm), Zugang von Tiefgarage bis DG
- **Rechtslage:** rechtskräftige Baugenehmigung, Bauabgabe bezahlt
- **Abbruch:** Bestandsgebäude bereits entfernt, Grundstück baureif
- **Baubeginn:** jederzeit möglich, spätestens bis 2029 erforderlich
- **Zielgruppe:** ideal für Bauträger, Investoren und Projektentwickler

Ihr Interesse an diesem Projektgrundstück ist geweckt? Gerne überzeugen wir Sie bei einem persönlichen Gespräch oder einer Begehung des Grundstücks. Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines unverbindlichen Termins kontaktieren Sie bitte Herrn Weigl unter 0660/47 40 573

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <325m

Apotheke <425m

Krankenhaus <1.550m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <600m

Universität <4.250m

Nahversorgung

Supermarkt <75m

Bäckerei <525m

Einkaufszentrum <1.100m

Sonstige

Bank <800m

Geldautomat <900m

Post <1.000m

Polizei <4.025m

Verkehr

Bus <125m

Autobahnanschluss <1.700m

Bahnhof <1.750m

Flughafen <7.650m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap