# Traumhafte 3-Zimmer-Gartenwohnung mit Südterrasse, Privatgarten & 3 PKW-Freistellplätzen im Herzen von Bruck




**Objektnummer: 11028**

**Eine Immobilie von EGGER IMMO**

# Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 5671 Bruck an der Großglocknerstraße |
| **Zustand:** | Voll_saniert |
| **Wohnfläche:** | 69,63 m² |
| **Zimmer:** | 3 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Terrassen:** | 1 |
| **Stellplätze:** | 3 |
| **Garten:** | 30,00 m² |
| **Keller:** | 6,59 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | B 41,00 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | A 0,73 |
| **Kaufpreis:** | 375.000,00 € |
| **Kaufpreis / m²:** | 5.385,61 € |
| **Betriebskosten:** | 430,00 € |
| **Provisionsangabe:** | |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

# Ihr Ansprechpartner



**Franz Schubhart**

EGGER IMMOBILIEN
Flugplatzstraße 52/1A


EGGERIMMO.AT
IMMOBILIEN & BAUTRÄGER


EGGERIMMO.AT
IMMOBILIEN & BAUTRÄGER


EGGERIMMO.AT
IMMOBILIEN & BAUTRÄGER


EGGERIMMO.AT
IMMOBILIEN & BAUTRÄGER


EGGERIMMO.AT


EGGERIMMO.AT


EGGERIMMO.AT
IMMOBILIEN & BAUTRÄGER

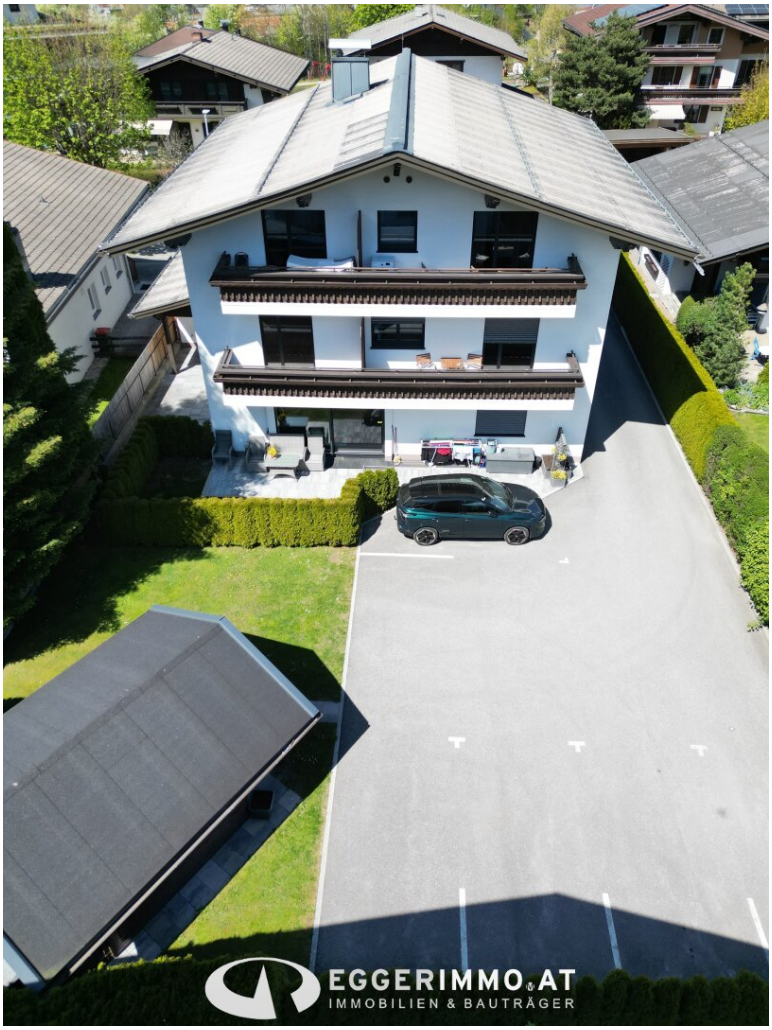

EGGERIMMO.AT




EGGER IMMO.AT
IMMOBILIEN & BAUTRÄGER


EGGER IMMO AT
KI-bearbeitet




EGGERIMMO.AT
IMMOBILIEN & BAUTRÄGER




EGGERIMMO.AT

# Objektbeschreibung

## Traumhafte 3-Zimmer-Gartenwohnung mit Südterrasse, Privatgarten & 3 PKW-Freistellplätzen im Herzen von Bruck

Diese charmante **3-Zimmer-Gartenwohnung** verbindet modernes Wohnen, hochwertige Ausstattung und eine ausgezeichnete zentrale Lage – ideal für **Eigennutzer, Familien und Paare** sowie für **Anleger**,

die auf der Suche nach einem attraktiven Eigenheim oder einer Vorsorgewohnung mit nachhaltigem Vermietungspotenzial sind.

**Zentral im Herzen von Bruck** gelegen, bietet die Wohnung auf rund **69,79 m² Wohnfläche** ein durchdachtes Raumkonzept, eine helle und freundliche Wohnatmosphäre sowie hohen Wohnkomfort.

Ein besonderes Highlight ist die großzügige **Südterrasse mit ca. 32 m²**, die direkt an den rund **30 m² großen Garten** anschließt. Von hier aus genießen Sie einen traumhaften **Panoramablick auf die umliegende Bergwelt** – der perfekte Ort,

um sonnige Stunden zu verbringen und den Alltag entspannt ausklingen zu lassen.

Zusätzlich stehen ein großzügiges **Kellerabteil mit ca. 6,59 m²** sowie **drei PKW-Freistellplätze** zur Verfügung.

Diese attraktive Kombination aus **zentraler Lage, großzügigen Freiflächen, Bergblick und vielseitiger Nutzungsmöglichkeit** macht die Wohnung sowohl für Eigennutzer als auch für Anleger besonders interessant.

### Ausstattung & Highlights

- **Südterrasse mit Panoramabergblick**
- **Sonnige, zentrale Lage**

- **Elektrische Raffstores** im Schlafzimmer, Wohnküchenzimmer, Bad und Büro
- **Fliegenschutzgitter** im Schlafzimmer und in der Wohnküche
- **XXL-Hebeschiebetür** im Wohnküchenzimmer
- **3-fach-Schallschutzverglasung** bei allen Fenstern
- **Einbauküche mit Elektrogeräten**
- **Zur Eigennutzung oder als perfektes Anlageobjekt/Investment** – ideal als Vorsorgewohnung zur Vermietung

## Kaufpreisübersicht

**Der Gesamtkaufpreis setzt sich wie folgt zusammen:**

- **Wohnung Top 1: EUR 375.000,-**
- **drei PKW-Freistellplätze (P2/P9/P10, a' EUR 15.000.-): EUR 45.000,-**

**Gesamtkaufpreis EUR 420.000,-** zzgl. Kaufnebenkosten.

Hinweis:

**Bei der angebotenen Liegenschaft handelt es sich laut Flächenwidmungsplan um Erweitertes Wohngebiet (EW).**

**Somit ist bei zukünftiger Nutzung die Hauptwohnsitzmeldung gemäß dem Salzburger Raumordnungsgesetz Voraussetzung.**

**Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute Ihr unverbindliches, persönliches Beratungsgespräch oder eine Besichtigung!**

Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber der Verkäuferin, können Objektinformationen und Anfragen nur mit

**Ihren vollständigen persönlichen Angaben (Vor- u. Nachname, Telefonnummer, Mailadresse und Anschrift - Wohnadresse), beantwortet werden.**

**Ich freue mich auf ihre Kontaktaufnahme!**

**Franz Schubhart**

**+43 664 16 70 344**

**f.schubhart@eggerimmo.at**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Krankenhaus <4.500m

### Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <1.500m

### Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.500m

### Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <2.500m
Polizei <500m
Post <3.500m

### Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <1.000m

Flughafen <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



# Österreichs beste Makler/innen

## Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.