

**Provisionsfrei für Käufer – vielseitige Stadtvilla mit  
großem Potenzial in Bruck an der Mur!**



**Objektnummer: 6154/265**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8600 Bruck an der Mur
<b>Baujahr:</b>	1936
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	150,00 m²
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	3
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>G</b> 266,60 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>G</b> 3,57
<b>Kaufpreis:</b>	319.000,00 €

## 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 stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





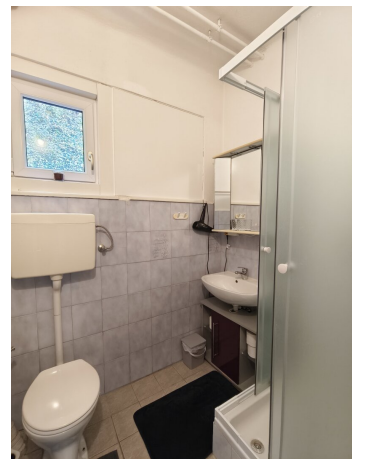








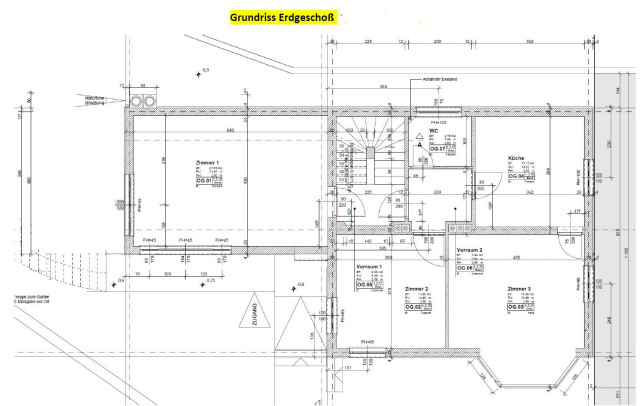
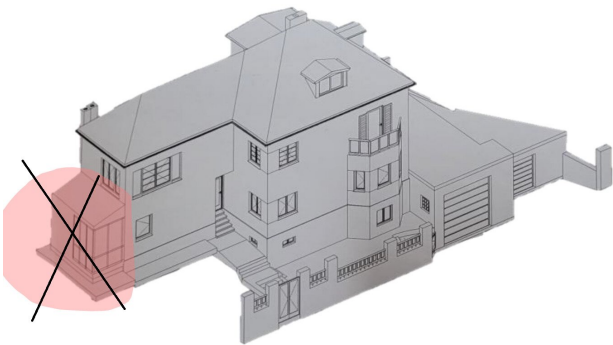






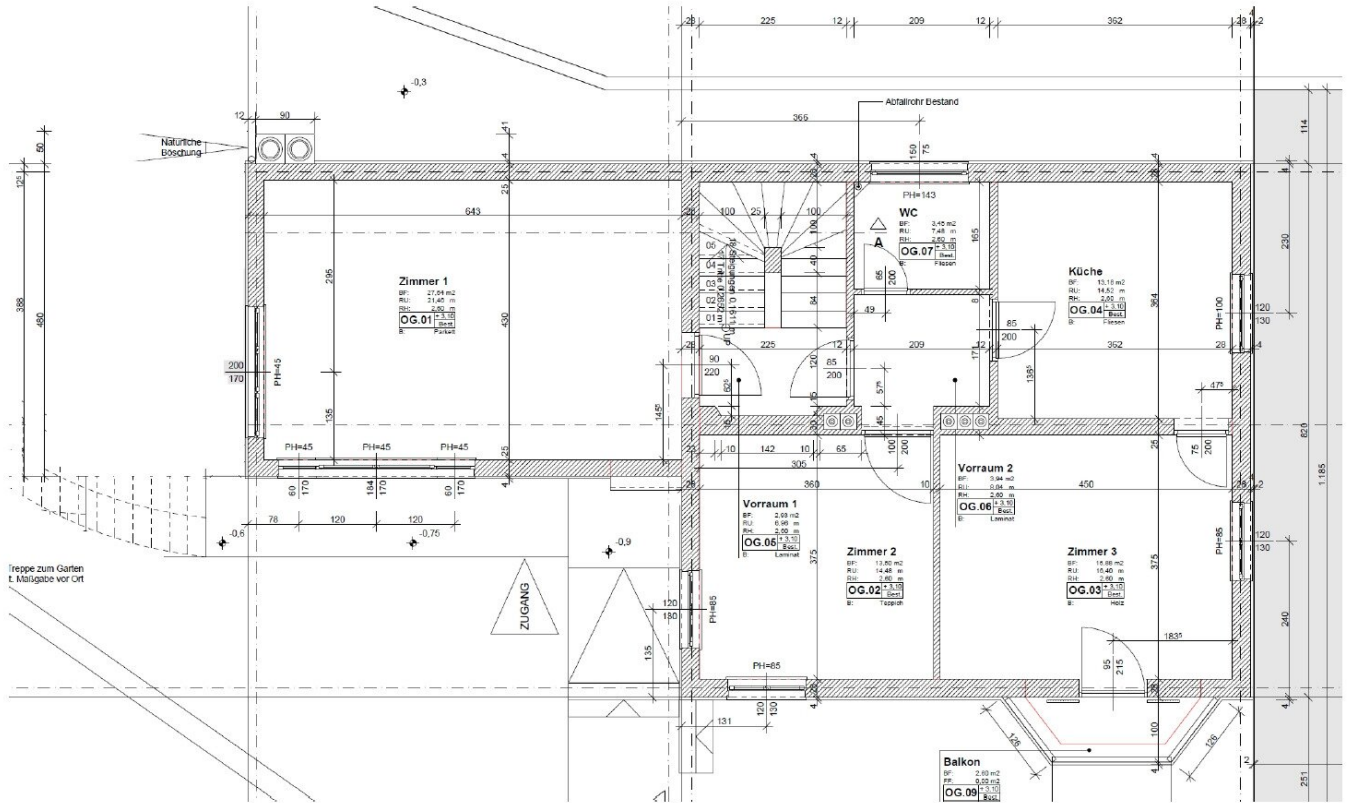




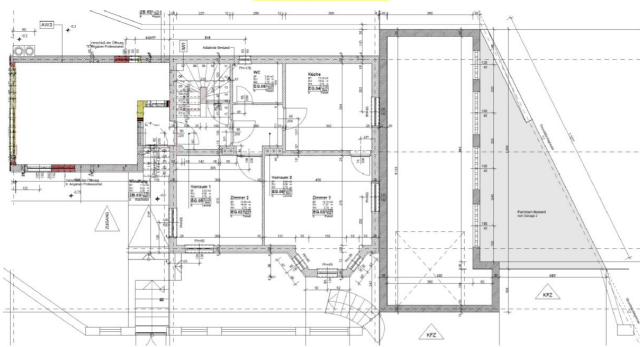


# Grundriss

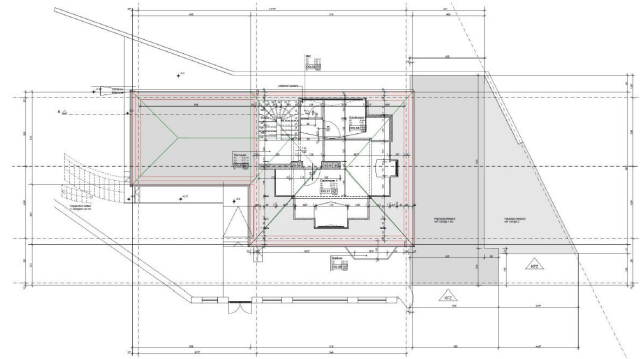
# Obergeschoß



## Gesamte verbaute Fläche Garage + Wohnhaus + Zubau

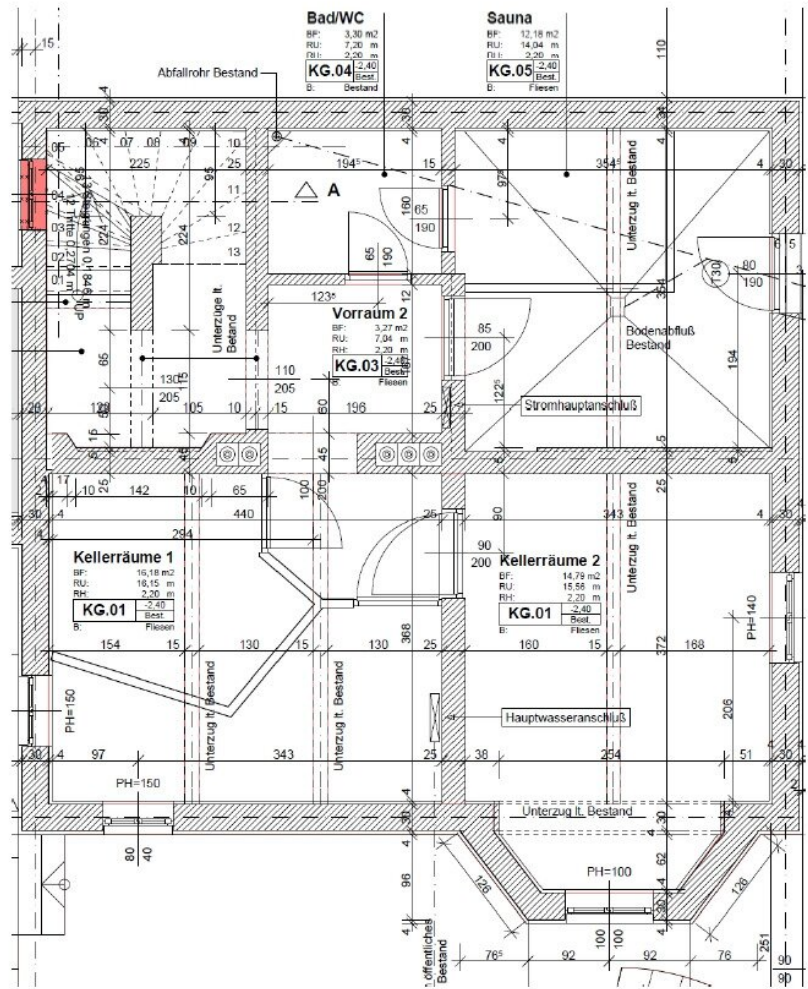
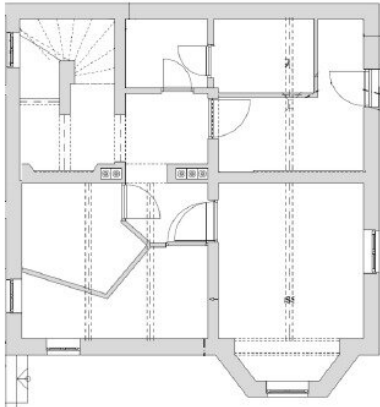


## Dachgeschoß

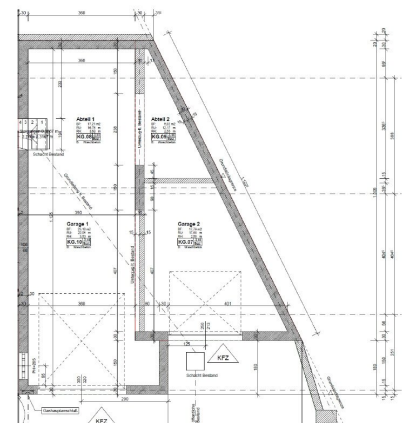
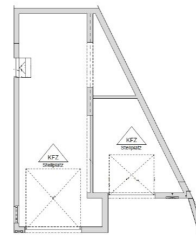




Keller



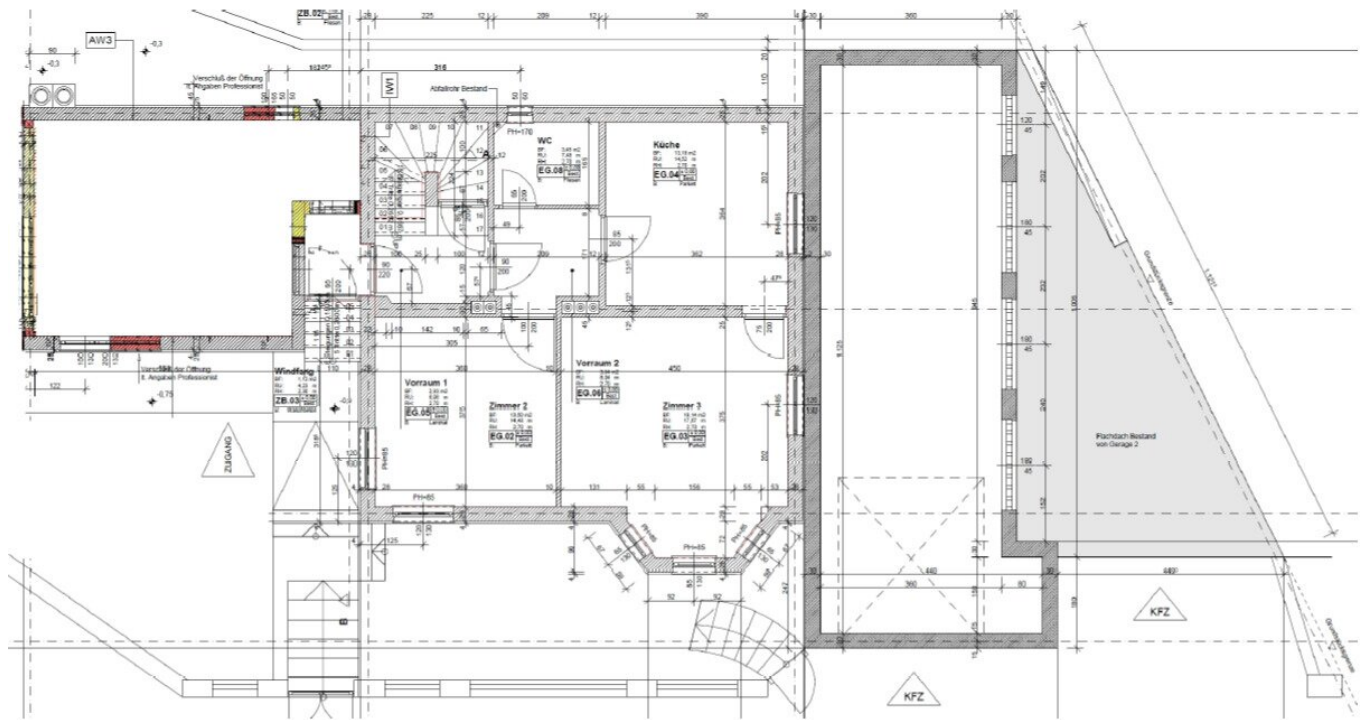
GARAGE



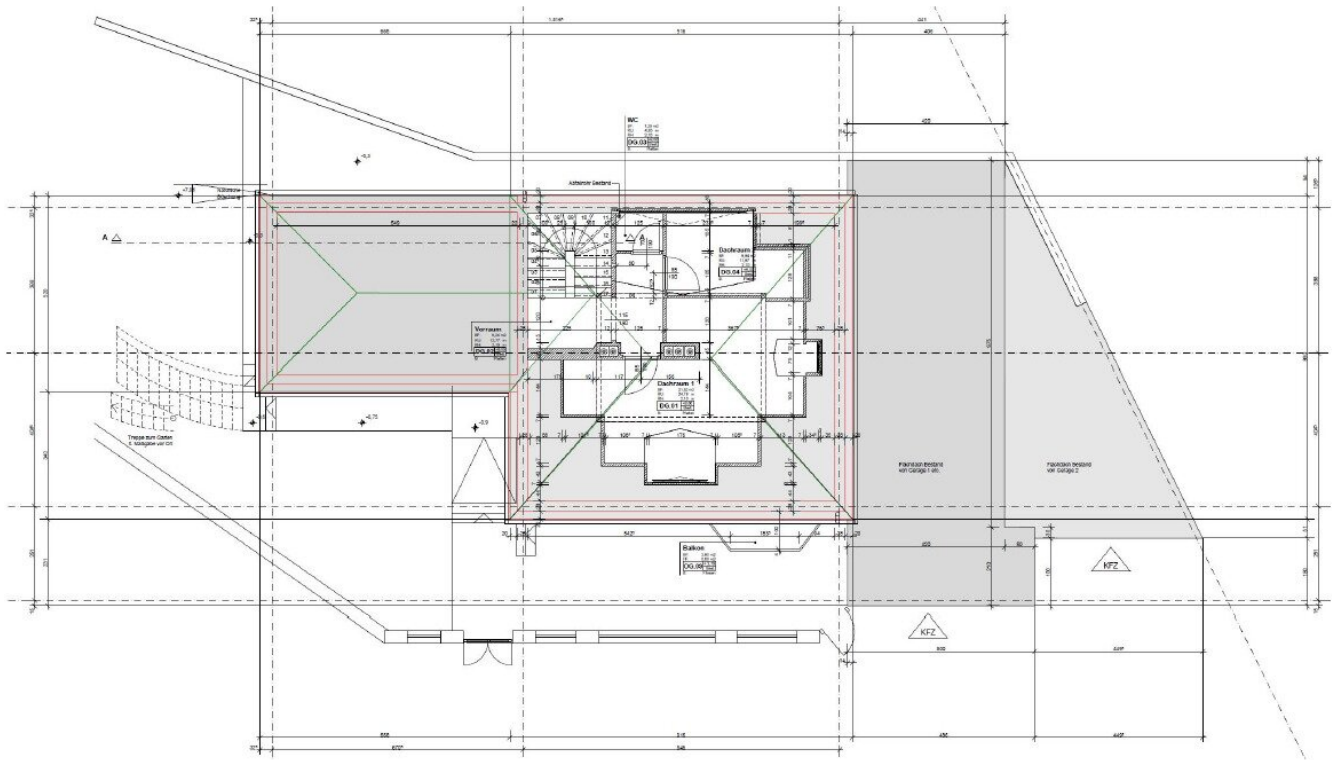




**Gesamte verbaute Fläche  
Garage + Wohnhaus + Zubau**

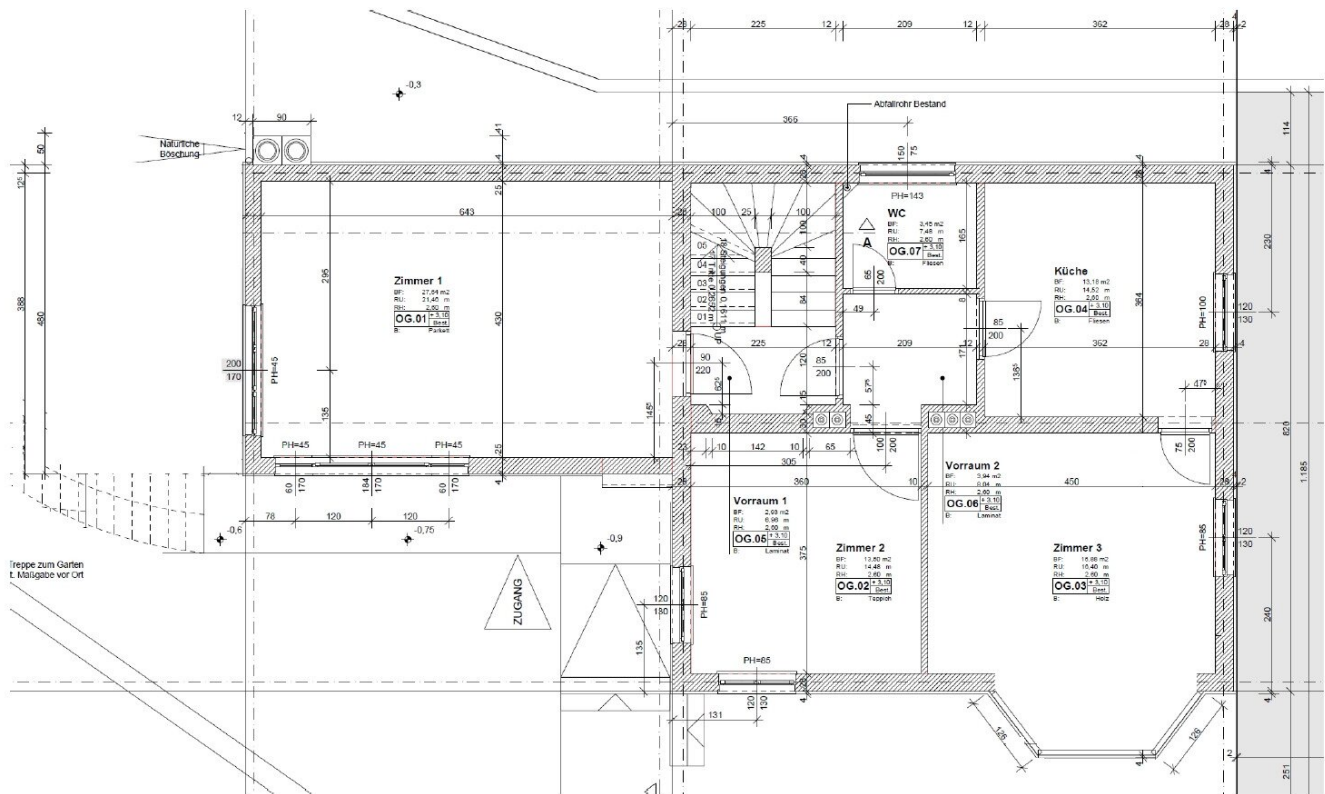


## Dachgeschoß

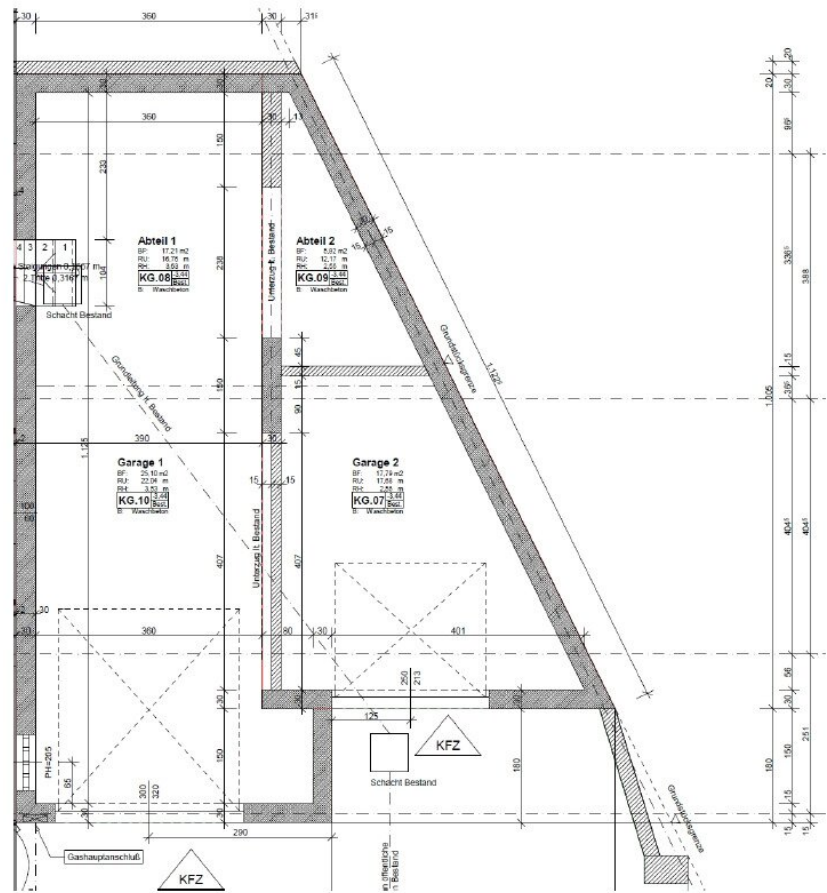




## Grundriss Erdgeschoß

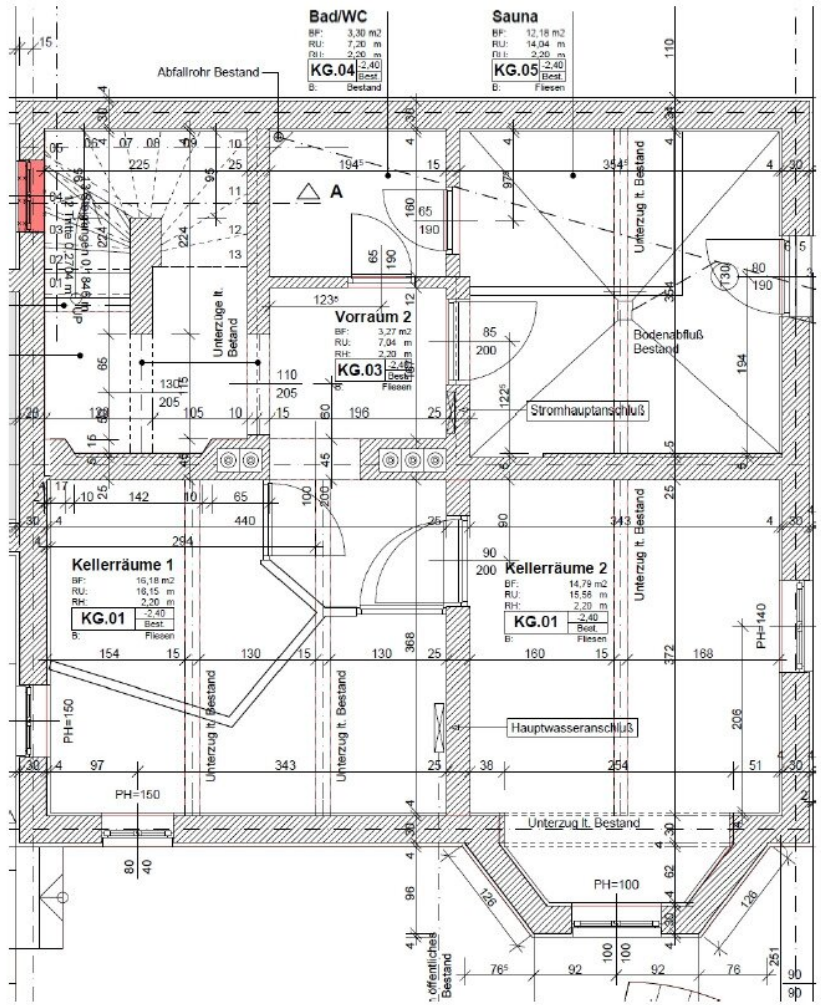
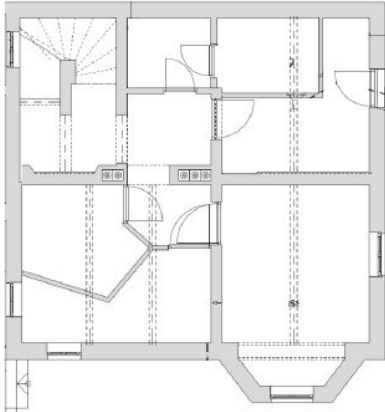


Grundriss einer Garage mit zwei Stellplätzen für Kfz. Die Garage ist in zwei Bereiche unterteilt, die jeweils einen Stellplatz für ein Kfz (Kraftfahrzeug) bieten. Die Stellplätze sind als gestrichelte Quadrate mit einer Diagonale markiert. Die Garage hat eine schräge Decke und eine Tür auf der linken Seite. Ein kleinerer Bereich oben links ist als 'KFZ Stellplatz' gekennzeichnet. Ein weiterer Bereich unten rechts ist ebenfalls als 'KFZ Stellplatz' gekennzeichnet. Die Garage ist mit einer Mauer und einer Decke versehen. Die Zeichnung ist in Schwarz-Weiß gehalten.



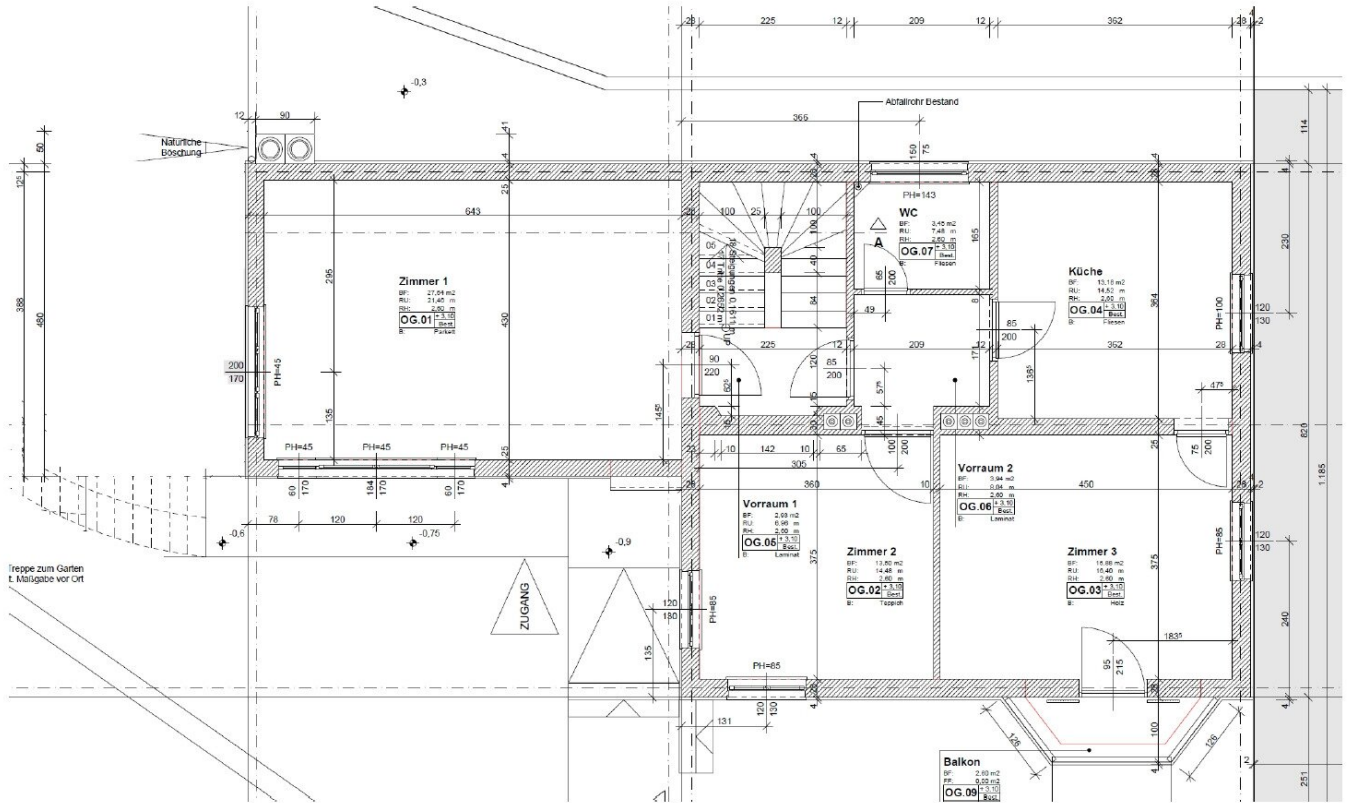


# Keller

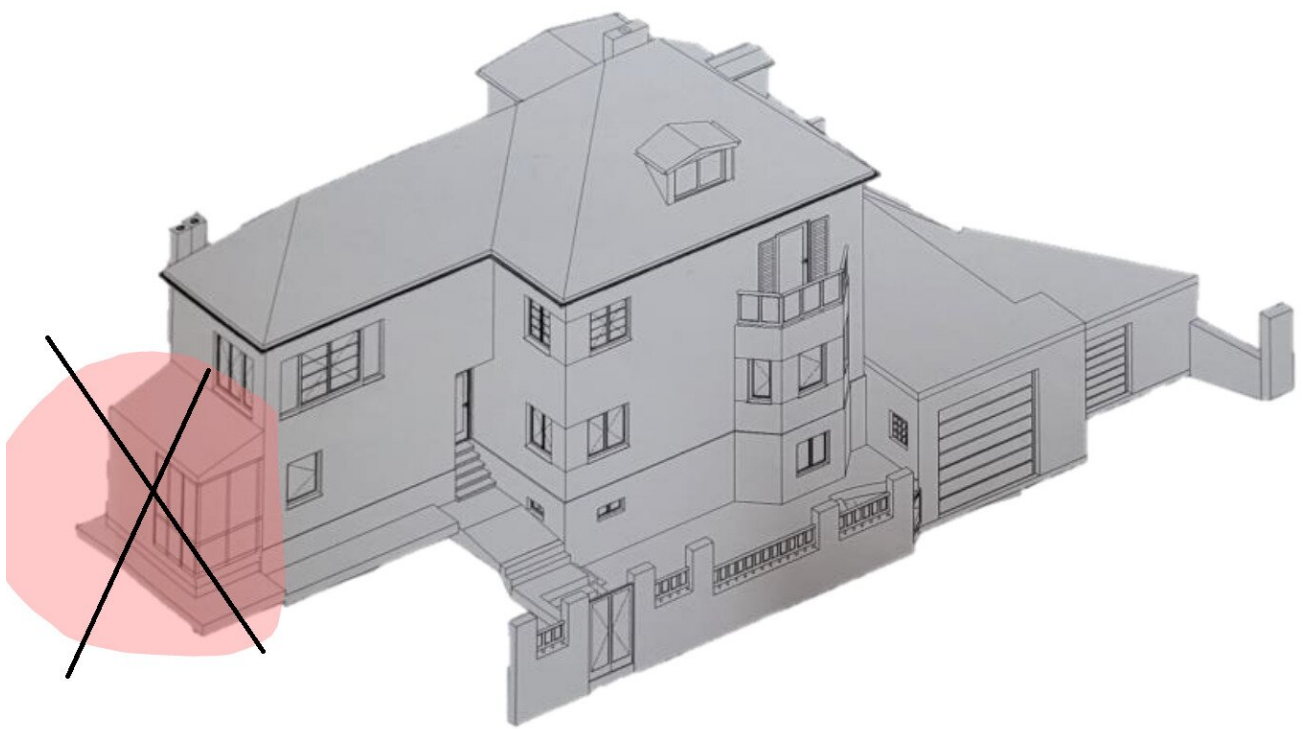


# Grundriss

# Obergeschoß







## Objektbeschreibung

Diese charmante Stadtvilla am Fuße des Brucker Schlossbergs bietet Ihnen zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten – ob als **Einfamilienhaus**, **Zweifamilienhaus**, **Wohnen mit Büro oder Vermietung** oder als **Anlageobjekt**.

Hier können Sie Ihre Wohnträume nach Ihren eigenen Vorstellungen gestalten!

? **Zum 3D-Rundgang:**

[Hier klicken und virtuell besichtigen](#)

## Lage

In absoluter Ruhelage, direkt am Waldrand und dennoch zentrumsnah gelegen, verbindet dieses Objekt die Vorzüge von Stadt und Natur.

Das Stadtzentrum von Bruck an der Mur, Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind bequem zu Fuß erreichbar.

Auch der **Bahnhof** liegt nur wenige Gehminuten entfernt – die **Landeshauptstadt Graz** erreichen Sie in ca. 30 Minuten mit dem Auto oder Zug.

Ein idealer Standort für Familien, Pendler oder alle, die naturnah wohnen und dennoch gut angebunden sein möchten.

## Ausstattung & Highlights

- Großzügige Wohnfläche mit vielseitiger Nutzungsmöglichkeit
- **Gasheizung**
- **2 Garagen** – eine davon auf Grund der Höhe auch für Wohnmobile und für 2 PKWs geeignet
- **Weitere Parkplätze vor dem Haus und zusätzliche verfügbar mittels Brucker Parkkarte**
- **Gartenhaus** und kleiner Gartenbereich für Ihre individuelle Gestaltung
- Kunststofffenster mit Rollläden (2006)



- Böden: Parkett, Teppich, Belag
- **Ausrichtung:** Süd-West

Das Haus ist grundsätzlich bezugsbereit, benötigt jedoch **Sanierungs- bzw. Modernisierungsarbeiten**, um es auf den heutigen Standard zu bringen – ideal für alle, die ihr Zuhause nach eigenen Wünschen gestalten möchten.

## Raumaufteilung

Erdgeschoss und Obergeschoss verfügen über eine nahezu identische Raumaufteilung, wodurch sich eine Nutzung als **Zweifamilienhaus** besonders anbietet.

Zusätzlich gibt es eine **kleine Dachgeschosswohnung** sowie einen **voll unterkellerten Altbau**.

Die Erdgeschosswohnung ist **möbliert** und somit **sofort bewohnbar**.

(Die angegebene Wohnfläche ist eine Schätzung und beinhaltet den Zubau. Grundrisse siehe Plan.)

## Bauzustand & Eckdaten

- **Baujahr:** 1936
- **Zubau:** 1955
- **Garagen- & Dachausbau:** 1975
- **Erhöhung der Garage:** 1986
- **Bauweise:** Ziegelmassiv
- **Dach:** Ziegeldach

Diese Immobilie überzeugt durch solide Substanz und ausgezeichnete Lage – perfekt geeignet als **Renditeobjekt, Mehrgenerationenhaus** oder **Wohnhaus mit zusätzlicher Nutzungsmöglichkeit**.

## Fazit

Eine **einzigartige Gelegenheit** in Bruck an der Mur:

Diese Stadtvilla vereint **Charme, Substanz und Gestaltungsspielraum** – ideal für Familien, Unternehmer oder Investoren, die das Potenzial eines vielseitigen Hauses in bester Lage erkennen.

Mit etwas Kreativität und Renovierung entsteht hier ein **Wohnraum mit Zukunft** – provisionsfrei für Käufer!

**Infos und Besichtigung: Christian Rossik 0664 43 17 853**

Alle Angaben stammen vom Eigentümer oder der Behörde und wurden mit größter Sorgfalt erhoben.

Für Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen.

Das Angebot ist freibleibend, Änderungen und Irrtümer vorbehalten.

Kaufpreise verstehen sich **exklusive Nebenkosten, provisionsfrei für Käufer.**

Pläne können von Originalen abweichen und sind nicht maßstabgetreu.

Die Firma C.R Immobilien GmbH ist gemäß §5 Abs. 3 Maklergesetz als **Doppelmakler** tätig.

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

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Krankenhaus <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <4.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m



**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <3.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap