

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

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8600 Bruck an der Mur
Baujahr:	1936
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	150,00 m ²
Bäder:	3
WC:	3
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	G 266,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	G 3,57
Kaufpreis:	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.



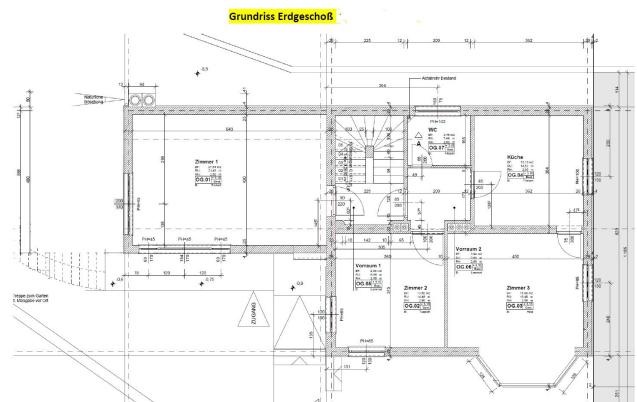
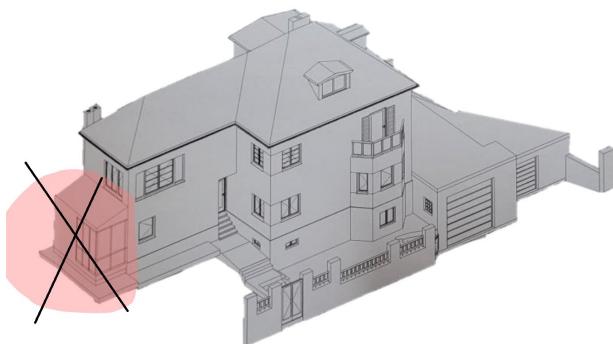




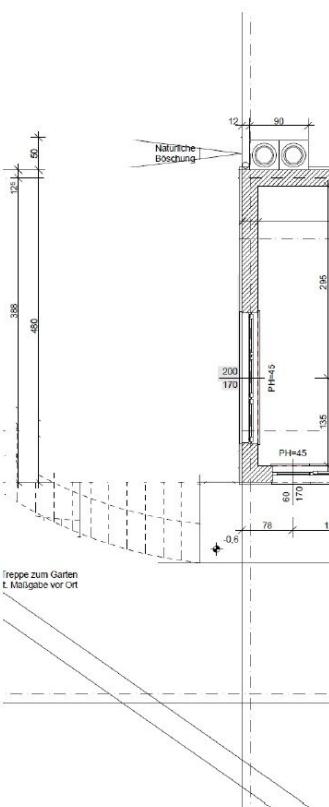




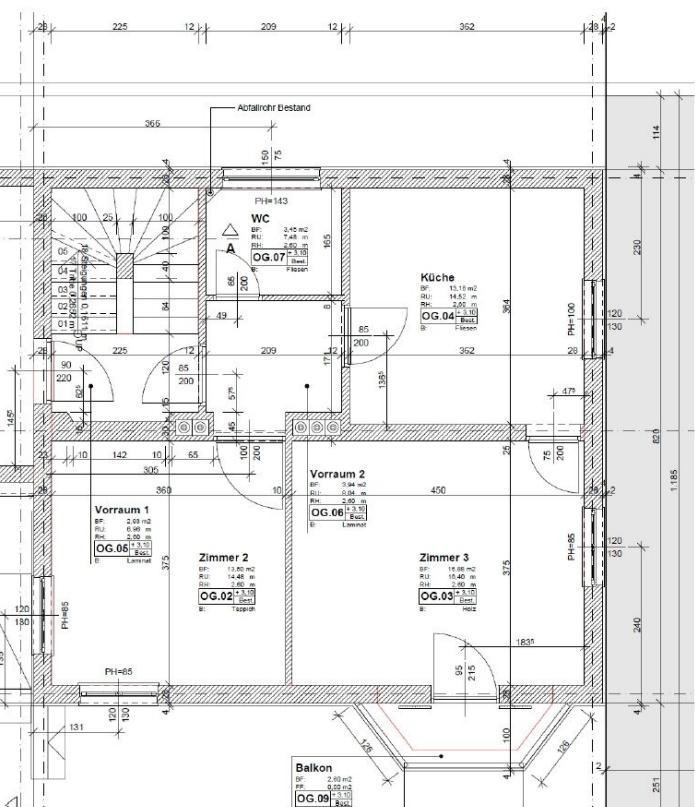




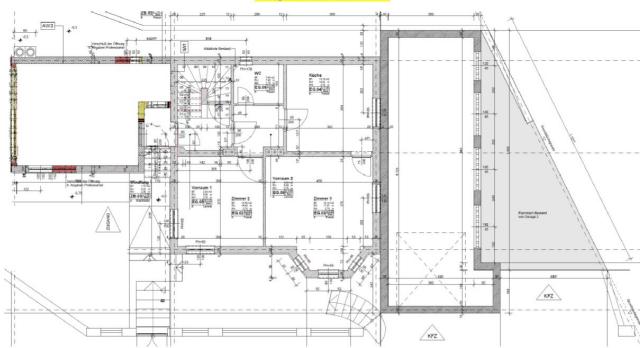
Grundriss



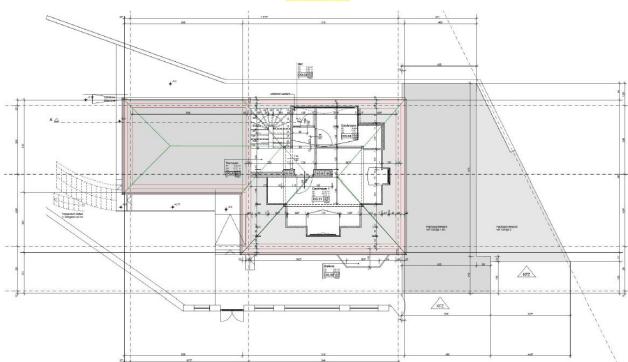
Obergeschoß



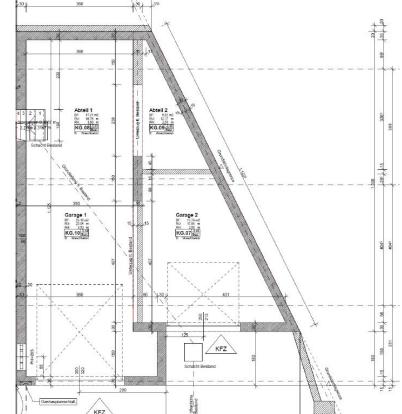
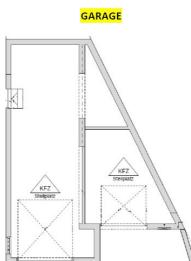
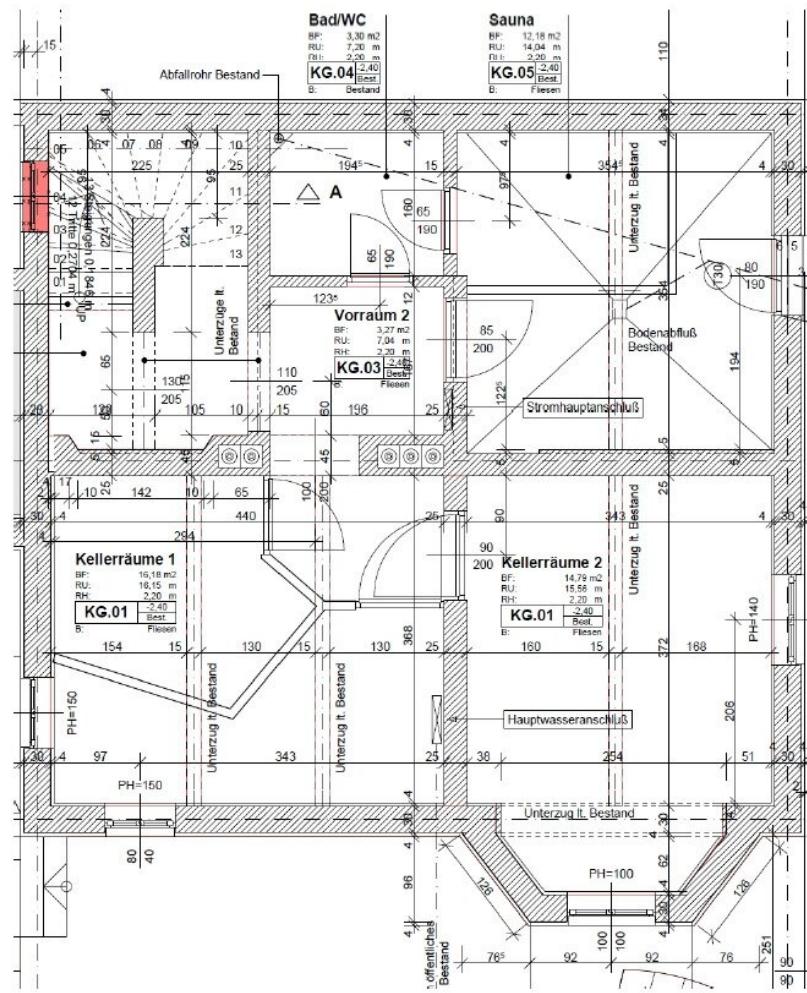
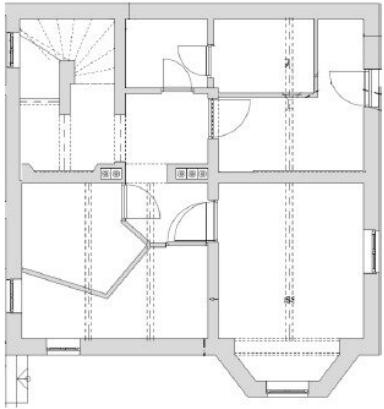
**Gesamte verbaute Fläche
Garage + Wohnhaus + Zubau**



Dachgeschoß

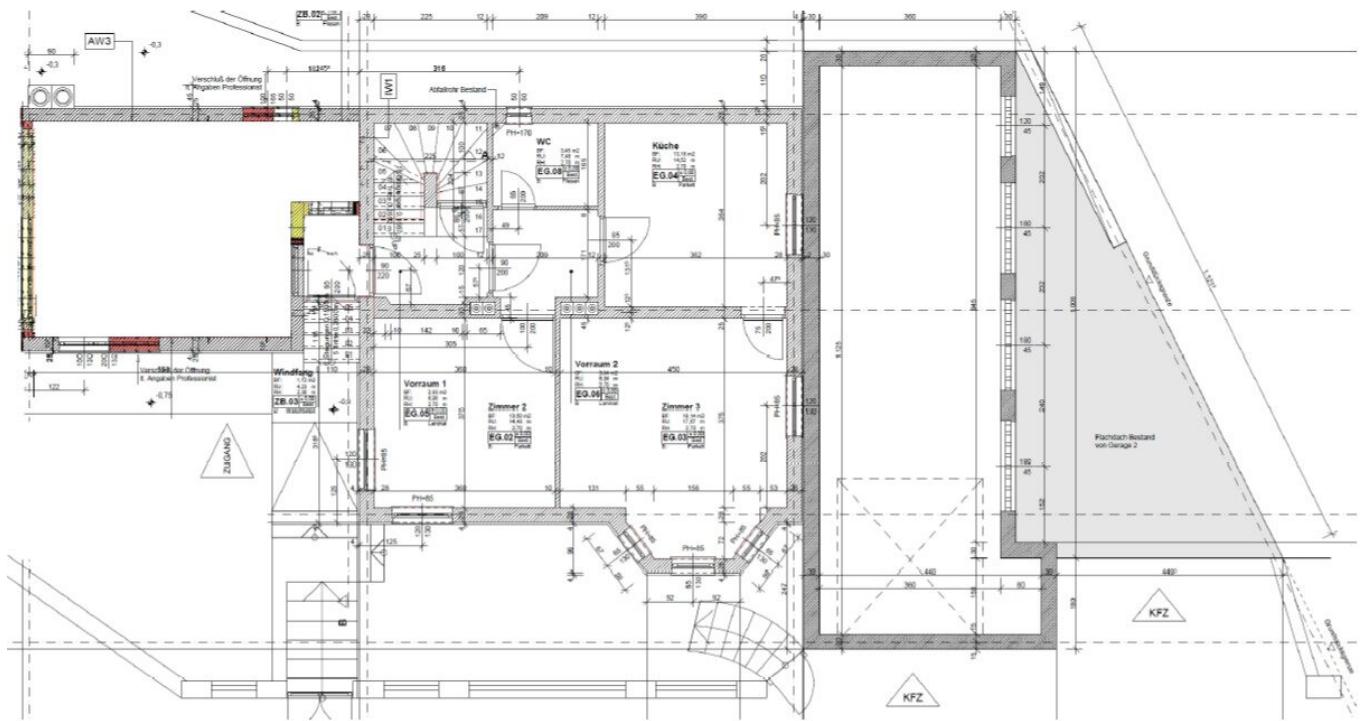


Keller

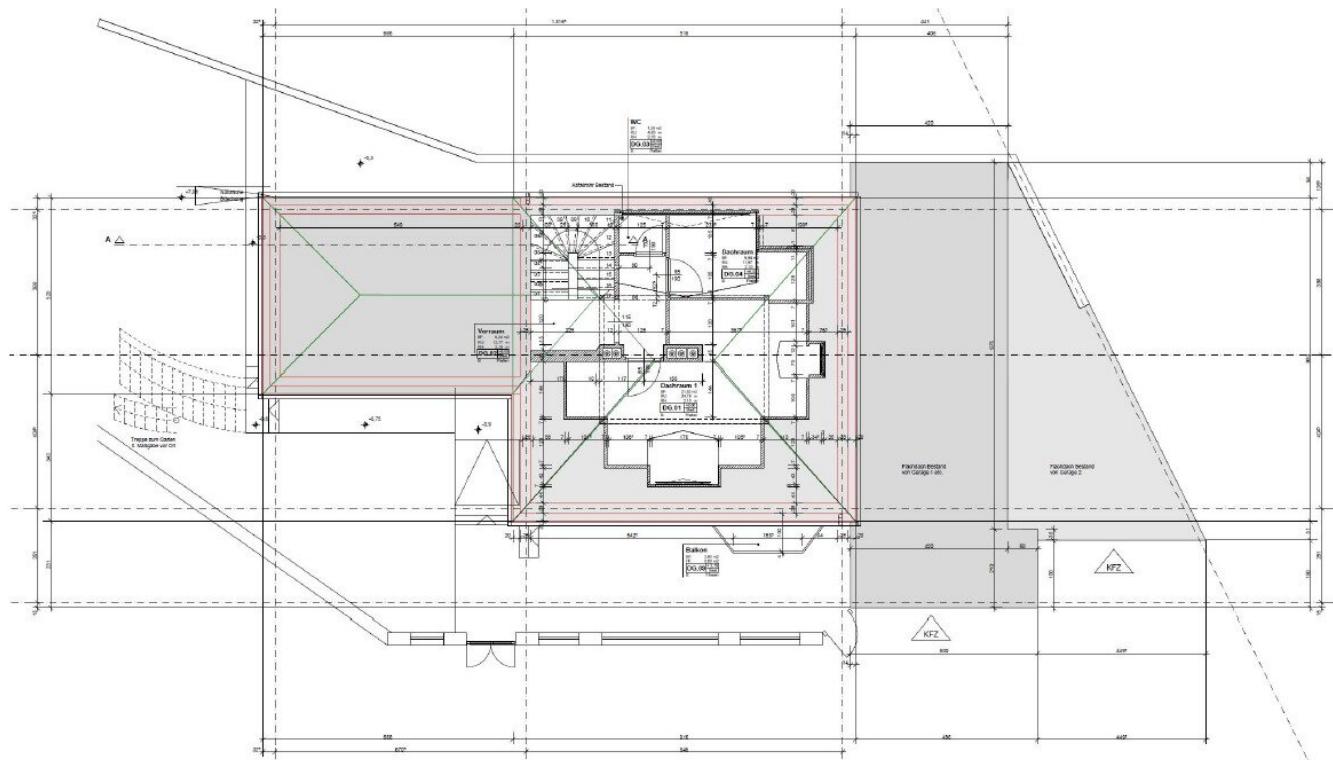




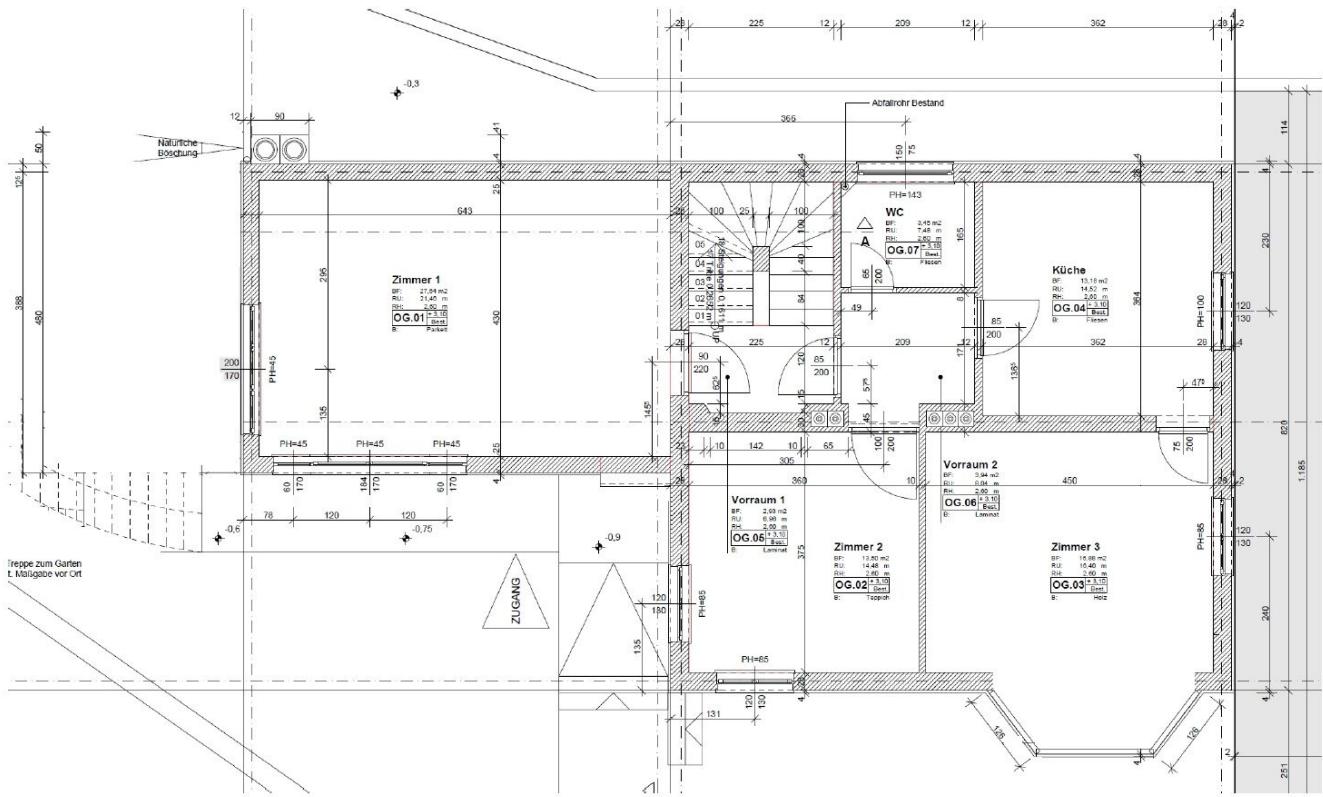
**Gesamte verbaute Fläche
Garage + Wohnhaus + Zubau**



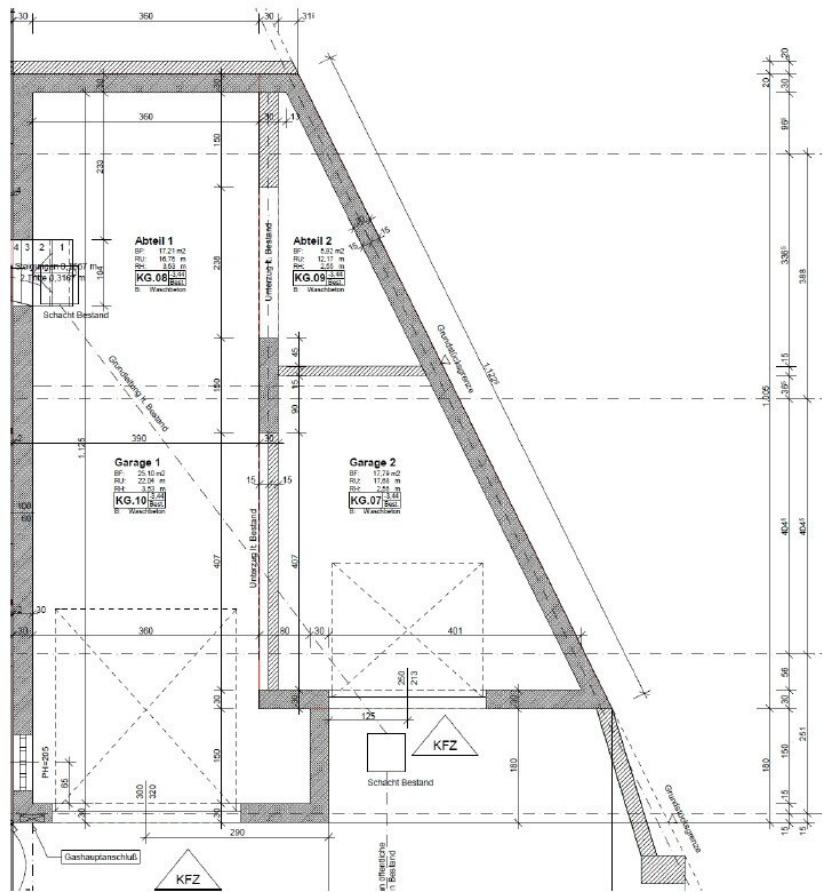
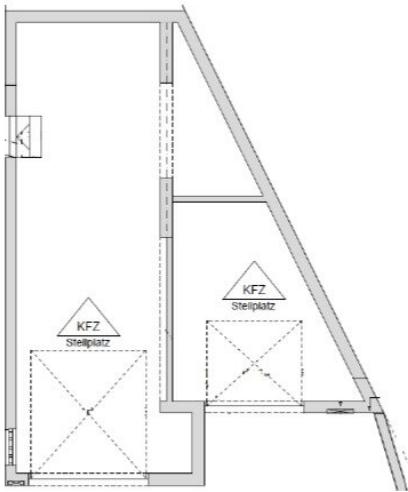
Dachgeschoß



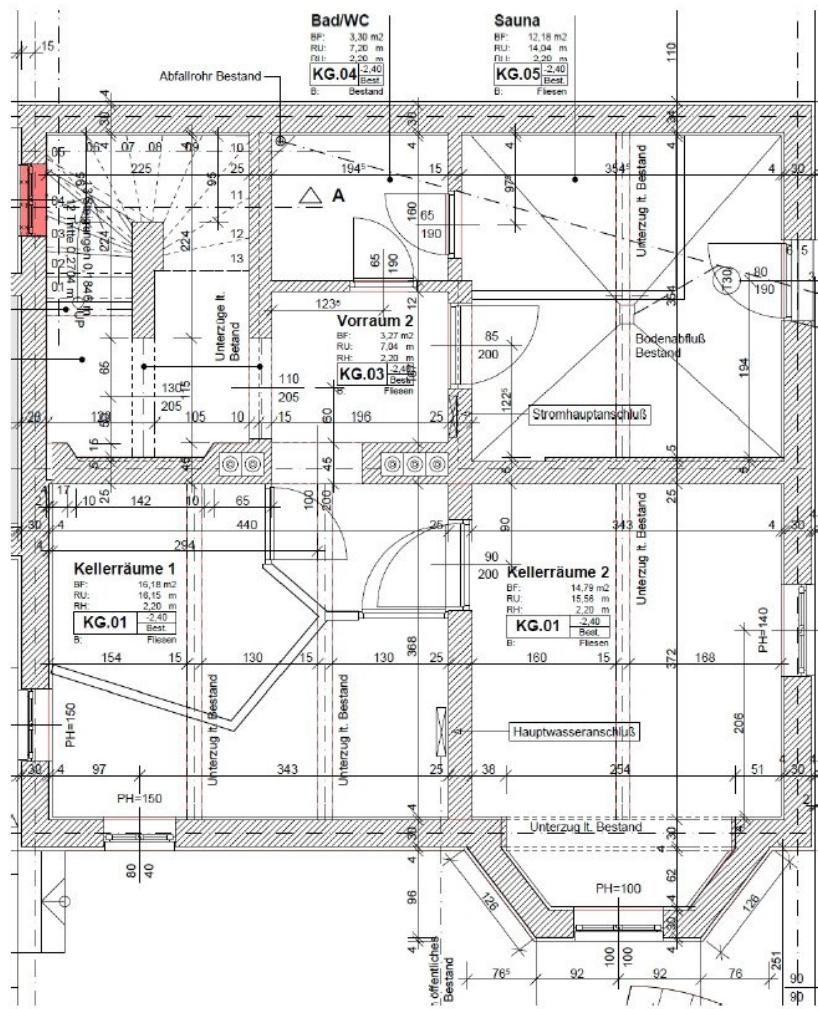
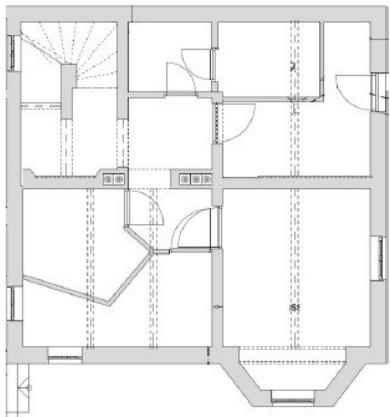
Grundriss Erdgeschoß

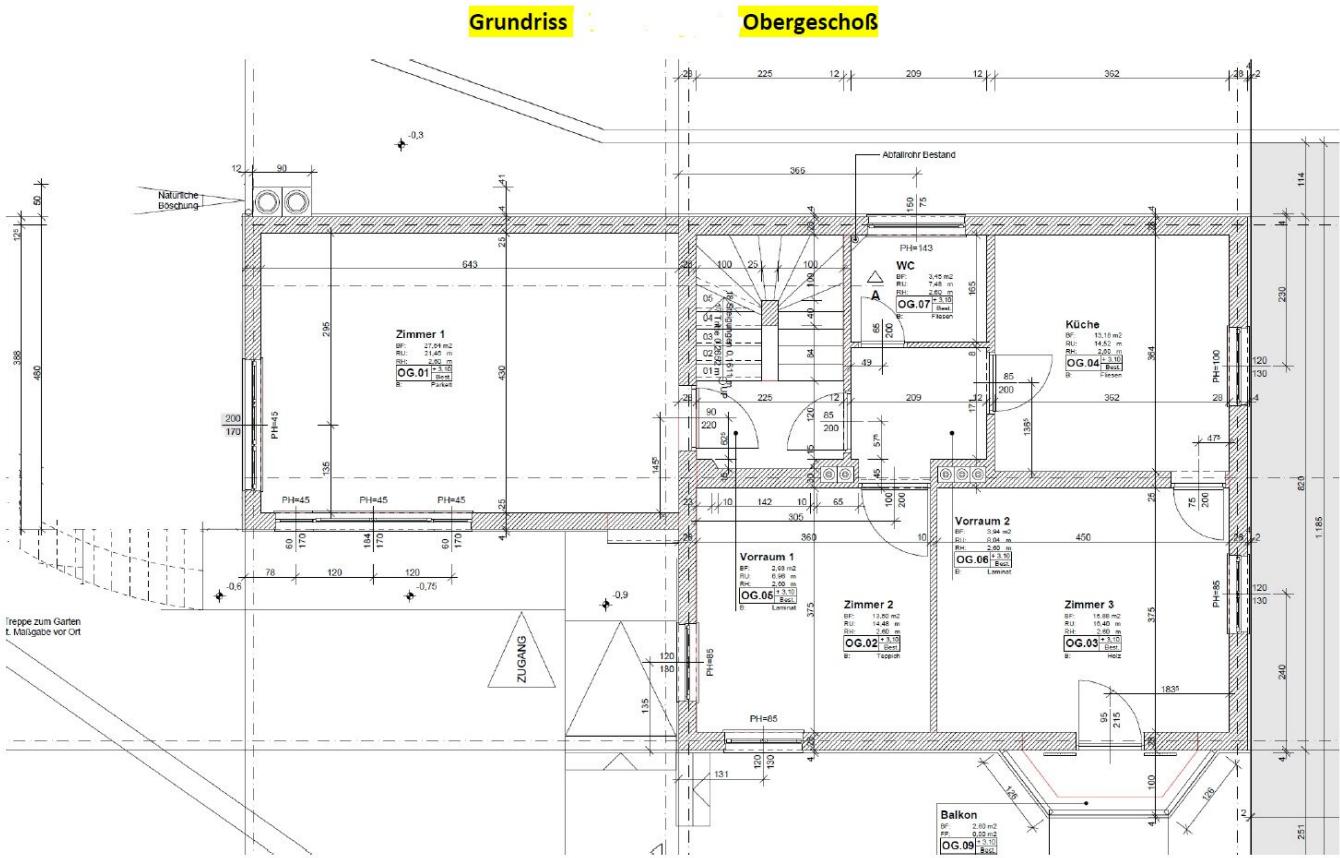


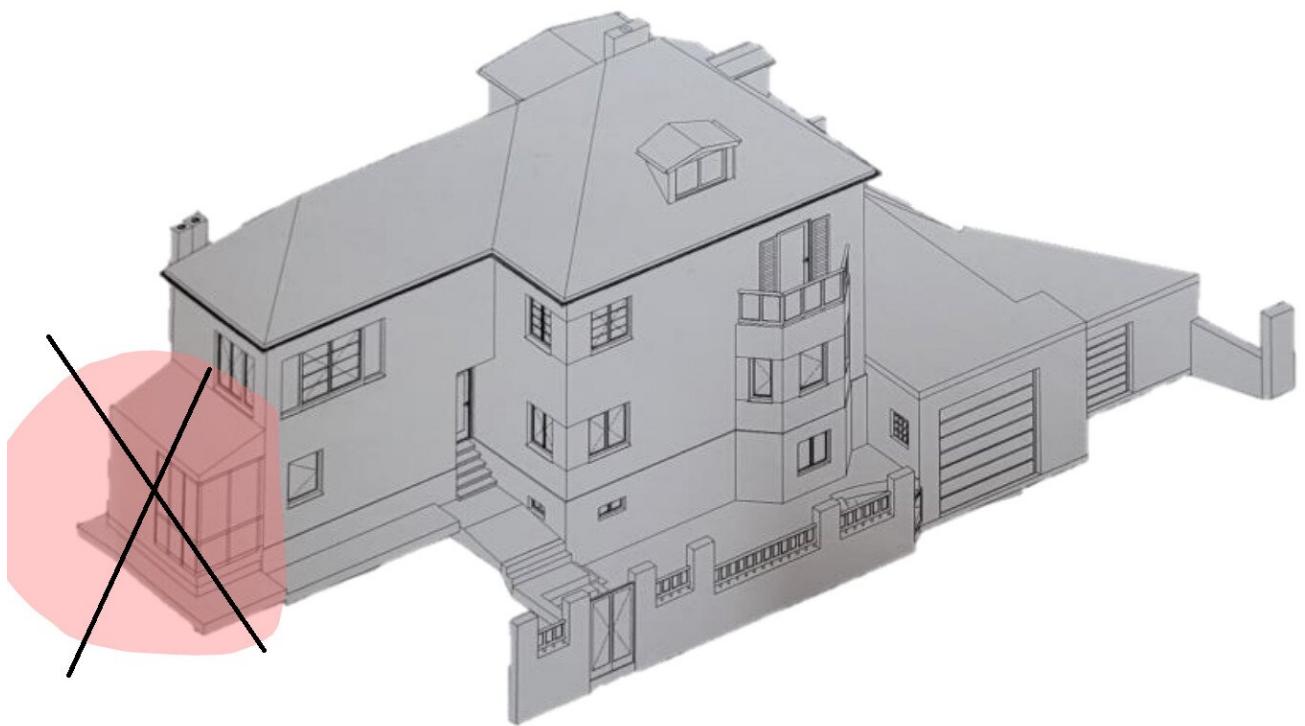
GARAGE



Keller







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 **Wohntraum 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