

**Einfamilienhaus mit großem Grundstück &  
Nebengebäuden – Garage, Werkstatt, Keller | Bruck/Mur**



**Objektnummer: 6154/504**

**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>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	110,00 m²
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>G</b> 312,00 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 2,87
<b>Kaufpreis:</b>	295.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

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 stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

Verfügung.

















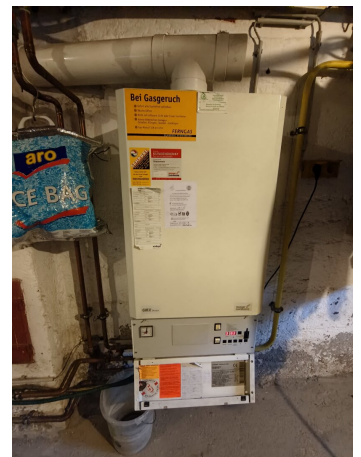


















Urethral

Мордавиц

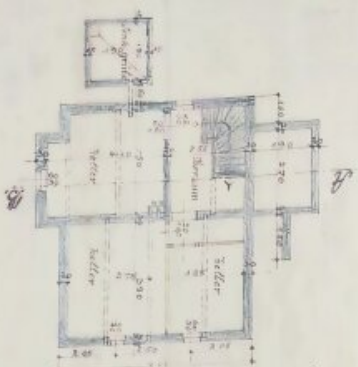
Инданайбт

Отановит

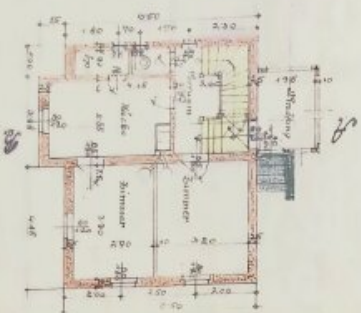
Utilization 1:4000


$$\text{Магистраль} = 1:100$$

*Felleby: illustration*

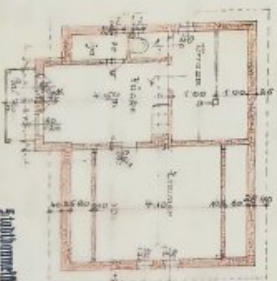


இந்த சுவைகளை அனைத்து



Дачное общество

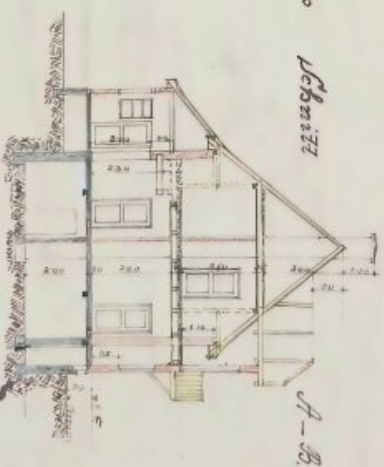
2222937



Stobdonnacher - Adolf  
geb. 1818. Geschäftsführer  
= Reuter u. D. Meyer =

Bruck an der Mur im Mai 1937.

Baroness von Danner Schach





## Objektbeschreibung

Das Haus befindet sich in der **Übelsteiner Straße in Bruck an der Mur**, einer gut erreichbaren Wohnlage mit schneller Anbindung an das Stadtzentrum. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, öffentliche Verkehrsmittel sowie Freizeitangebote sind in kurzer Zeit erreichbar. Die Kombination aus **großem Grundstück und vielseitiger Nutzungsmöglichkeit** macht diese Immobilie besonders attraktiv.

Dieses **Einfamilienhaus** bietet auf rund **110 m² Wohnfläche** eine funktionale Raumaufteilung auf zwei Etagen. Besonders hervorzuheben ist das **große Grundstück mit mehreren Nebengebäuden**, das vielfältige Nutzungsmöglichkeiten eröffnet – ideal für Hobbyhandwerker, Familien oder Personen mit Platzbedarf.

Das Haus ist **voll unterkellert** und bietet neben dem Heizraum zusätzliche Lagerräume. Laufende Sanierungen wurden bereits durchgeführt, wodurch eine solide Basis für individuelles Wohnen oder Modernisierungen gegeben ist.

### Raumaufteilung

#### Erdgeschoss:

- Vorraum mit gemütlicher Sitzecke
- Badezimmer
- Wohnzimmer (derzeit als Schlafzimmer genutzt)
- Wohnküche mit Essplatz

#### Obergeschoss:

- Vorraum
- Kleines Badezimmer
- Zwei Schlafzimmer

#### Keller:

- Heizraum

- Mehrere Lager- und Abstellräume

## **Ausstattung & Sanierungen**

- Gas-Zentralheizung erneuert 2001
- Wärmedämmung Haus (8 cm) erneuert 2006
- Doppelt verglaste Kunststofffenster (1995)
- Ziegeldach ca. 30 Jahre alt

## **Highlights**

? Großes Grundstück

? Zahlreiche Nebengebäude (Garage, Werkstatt, Gartenhütte etc.)

? Voll unterkellert

? Praktische Raumaufteilung auf zwei Etagen

? Solide Bausubstanz mit bereits erfolgten Sanierungen

? Viel Stauraum und Nutzungsmöglichkeiten

**Diese Immobilie bietet viel Platz, ein großes Grundstück und zahlreiche Nebenflächen und eignet sich ideal für Käufer, die ein Haus mit Entwicklungspotenzial und vielseitiger Nutzung suchen.**

Ihr Ansprechpartner: Christian Rossik 0664 43 17 853

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 Anbot 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 C.R. GmbH Immobilien Christian Rossik kraft bestehenden Geschäftsgebrauch als Doppelmakler tätig ist (§5 Abs. 3 Maklergesetz). Die nachgezeichneten Pläne können von den originalen Plänen abweichen und sind nicht maßstabgetreu.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.500m

Apotheke <2.000m

Krankenhaus <3.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <2.000m

Kindergarten <2.000m

Universität <5.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <2.000m

#### **Sonstige**

Bank <2.000m

Geldautomat <2.000m

Post <2.000m

Polizei <4.500m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Bahnhof <2.000m

Flughafen <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap