

**AB SOFORT VERFÜGBAR I NEUE KÜCHE I BALKON I  
RUHIG I BADEWANNE I LICHTDURCHFLUTET I SONNIG I  
ZENTRAL I HAUSTIERE WILLKOMMEN I PROJEKT  
WOHNEN I**



**Objektnummer: 38271**

**Eine Immobilie von PW Projekt Wohnen Immobilienvermittlung  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Bergstraße 35
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8600 Bruck an der Mur
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	65,16 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 35,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtmiete	818,23 €
Kaltmiete (netto)	525,26 €
Kaltmiete	662,10 €
Betriebskosten:	136,84 €
Heizkosten:	74,93 €
USt.:	81,20 €
Infos zu Preis:	

Gesamtmiete inkl. Heizkosten. II Strom extra.

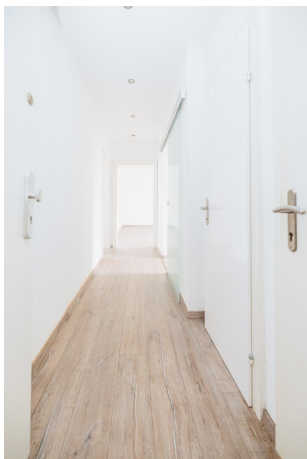
### Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



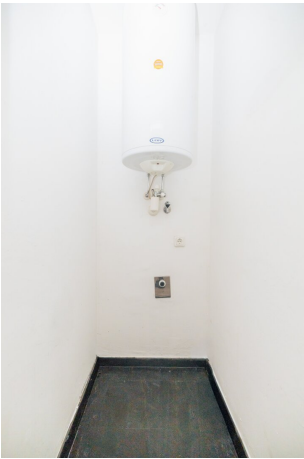


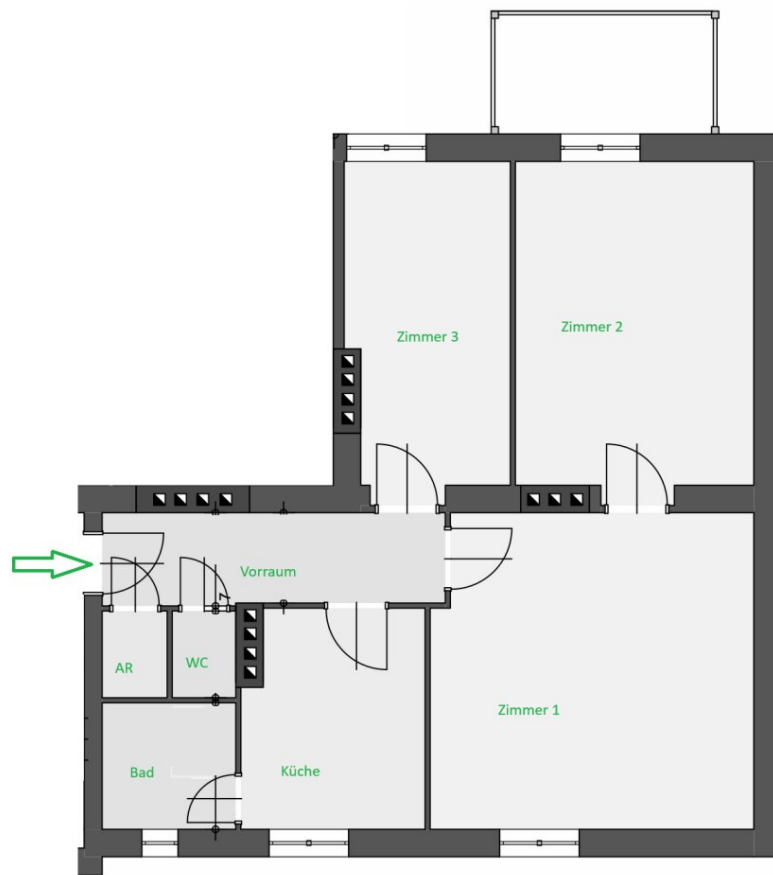














# Objektbeschreibung

I

**Ihr Rückzugsort mit Aussicht: Hell, ruhig & bestens aufgeteilt – mit Balkon und neuer Küche in gepflegter Anlage**

- **Großzügige 65 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit perfektem Grundriss**

Die 3-Zimmer-Wohnung ist ideal für Paare, Singles, kleine Familien oder WGs – dank durchdachter Raumaufteilung mit vollständig getrennt begehbaren Zimmern.

- **Sonniger Balkon mit herrlicher Aussicht**

Direkt vom Wohnzimmer aus begehbar – bietet er ausreichend Platz zum Entspannen, Essen oder Arbeiten in ruhiger und sonniger Lage.

- **Neue, moderne Küche mit Fenster**

Die Wohnung wird mit einer komplett neuen, hochwertigen Einbauküche ausgestattet – inklusive moderner Geräte (Ceranfeld, Backofen, Geschirrspüler, Kühlschrank). Das große Fenster sorgt für natürliches Licht und angenehmes Lüften beim Kochen.

- **Modern ausgestattetes Badezimmer mit Fenster**

Helles, gepflegtes Badezimmer mit Badewanne, Waschbecken und Tageslicht – für ein angenehmes Raumklima.

- **Praktischer Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss**

Innenliegender, separat begehbarer Stauraum mit Anschluss für Ihre Waschmaschine – sorgt für Ordnung und Funktionalität.

- **Separates WC mit eigenem Zugang**

Vom Badezimmer getrennt begehbar – besonders komfortabel für den Alltag und

Besuch.

- **Gepflegte Wohnanlage in ruhigem Umfeld**

Die Wohnung liegt im zweiten Stock einer sehr gepflegten Liegenschaft mit angenehmer Nachbarschaft und sonniger Lage.

### **Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – ab sofort bezugsbereit**

Diese sonnige 3-Zimmer-Wohnung befindet sich in der Bergstraße 35 / Top 9, 8600 Bruck an der Mur, im zweiten Stock einer gepflegten Wohnanlage. Auf rund 65,16 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet sie ein durchdachtes Raumkonzept mit drei separat begehbaren Zimmern, einem schönen Balkon mit Ausblick, einer komplett neuen Einbauküche mit Fenster sowie einem Badezimmer mit Tageslicht.

Der einladende Vorraum bietet genügend Platz für Ihre Garderobe. Von hier aus erreichen Sie die Küche, das separate WC, sowie den praktischen Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss.

Die neue Küche wird hochwertig ausgestattet und vereint modernes Design mit Funktionalität – ideal für alle, die Wert auf Qualität und Komfort legen.

Das Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon lädt zu sonnigen Stunden ein, während die beiden weiteren Zimmer individuell als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer genutzt werden können. Das Badezimmer ist gepflegt, mit Badewanne, Waschbecken und Fenster ausgestattet.

Die Beheizung erfolgt mittels Fernwärme, die Wohnräume sind mit pflegeleichtem Laminatboden ausgelegt. Ein eigenes Kellerabteil sorgt für zusätzlichen Stauraum.

**Die Wohnung ist ab sofort verfügbar – vereinbaren Sie jetzt schon einen Besichtigungstermin und sichern Sie sich dieses charmante Zuhause mit neuer Küche**

## **und schöner Aussicht!**

Ich freue mich auf Ihre Anfrage und darauf, Ihnen diese attraktive Wohnung persönlich präsentieren zu dürfen.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <175m

Apotheke <400m

Krankenhaus <1.300m

### **Kinder & Schulen**

Schule <350m

Kindergarten <250m

Universität <3.950m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <300m

Bäckerei <225m

Einkaufszentrum <775m

### **Sonstige**

Bank <550m

Geldautomat <600m

Post <725m

Polizei <3.725m

### **Verkehr**

Bus <100m

Autobahnanschluss <1.450m

Bahnhof <1.375m

Flughafen <7.325m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap