

## **Wohnen & Arbeiten clever kombiniert – Altbau mit 2 Eingängen**



**Objektnummer: 7939/2300162765**

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                          |
|--------------------------------------|------------------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung                                  |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                               |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 8600 Bruck an der Mur                    |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1900                                     |
| <b>Alter:</b>                        | Altbau                                   |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 97,63 m <sup>2</sup>                     |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 106,88 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Zimmer:</b>                       | 4                                        |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                        |
| <b>WC:</b>                           | 1                                        |
| <b>Balkone:</b>                      | 1                                        |
| <b>Keller:</b>                       | 29,00 m <sup>2</sup>                     |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>D</b> 125,40 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>E</b> 2,62                            |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 199.000,00 €                             |
| <b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>    | 1.861,90 €                               |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 331,48 €                                 |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                          |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

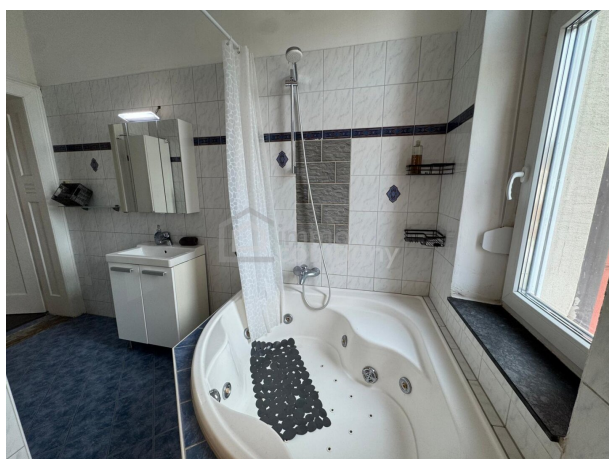
## Ihr Ansprechpartner



**Robert Pachner**

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH  
Steinabrücklerstraße 44







**Wir verkaufen / vermieten  
gerne auch Ihre Immobilie!**

**Kompetente Vermittlung  
in Ihrer Region**

**Gutschein für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von € 360,-**  
**Gutschein für einen gratis 360° Rundgang im Wert von € 480,-**  
Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.








Website



Unser Partner für Schwimmbäder, Saunen und Outdoorküchen: [www.pool-oase.at](http://www.pool-oase.at)

## Objektbeschreibung

Altbau, aber richtig gut gemacht: Diese Wohnung verbindet klassischen Charme mit smarten Upgrades und einem echten Vorteil, den man selten findet – **zwei getrennte Eingänge**.

Heißt konkret: Wohnen und Arbeiten lassen sich hier perfekt trennen. Ein Raum ist separat begehbar – ideal für Homeoffice, Kundenempfang oder einfach als Rückzugsort.

Die Wohnung wurde laufend modernisiert:

- Neue Gastherme (2015)
- Schwedenofen (2024)
- 3-fach verglaste Fenster (2018)
- PV-Anlage am Balkon (appgesteuert)

Dazu kommen hohe Decken, große Räume und ein westseitiger Balkon für die Abendsonne.

### Facts:

- ca. 97,63 m<sup>2</sup> Wohnfläche (106,88 m<sup>2</sup> Nutzfläche)
- 4 Zimmer
- Balkon
- Bad + WC getrennt
- Abstellraum
- 2 Kellerabteile

Top Infrastruktur inklusive – alles, was man braucht, ist schnell erreichbar.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!**

**Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.**

**Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.**

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Krankenhaus <2.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Universität <4.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

#### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <4.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <500m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap