

**Freiheit in ruhiger Grünlage – Heimwerkerglück-Ihr  
Bungalow mit zeitloser Lebensqualität.**



**Objektnummer: 2056/90**

**Eine Immobilie von WD Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Bungalow
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8600 Bruck an der Mur
<b>Baujahr:</b>	1970
<b>Zustand:</b>	Sanierungsbeduerftig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	48,48 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	80,58 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Kaufpreis:</b>	128.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

4.608,00 \$ inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



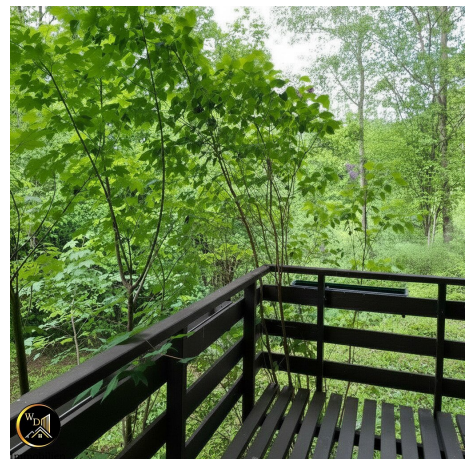
### Walpurga Dreher

WD Immobilien GmbH  
Bundesstraße 14 / St. Michael in der Obersteiermark  
8770 Stadlhof

T +43 650 621 65 42

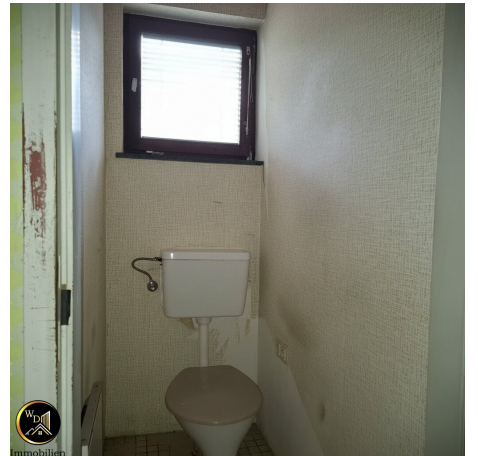
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

Verfügung.

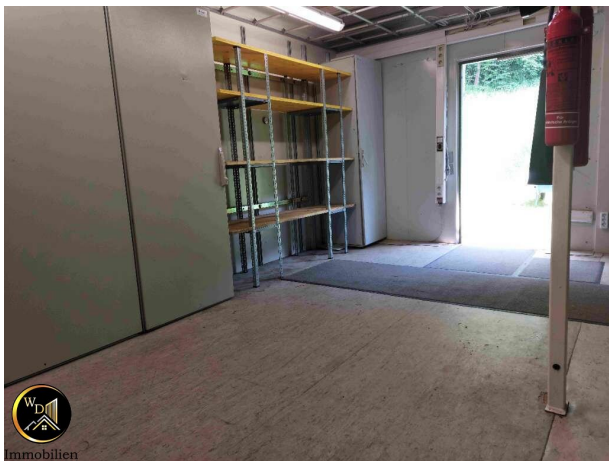












# Objektbeschreibung

## Naturidylle mit Potenzial für Handwerker & Ruhesuchende

Dieser sanierungsbedürftige Bungalow wartet auf einen kreativen Heimwerker und Naturliebhaber, der das Potenzial dieses besonderen Fleckchens erkennt und neues Leben in das Naturhäuschen bringt.

In herrlicher Lage im Grünen nahe Bruck an der Mur gelegen, bietet das Naturhäuschen eine seltene Kombination aus Ruhe, Privatsphäre und vielfältigen Gestaltungsmöglichkeiten.

Die Lage in einer ruhigen Sackgasse mit kaum direkten Nachbarn schafft ein angenehmes Wohngefühl mitten im Grünen.

Die bestehende Substanz eröffnet zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Modernisierung und persönlichen Entfaltung.

Ob als gemütlicher Rückzugsort, naturnahes Wohnen oder zukünftiges Ausbauprojekt – hier können eigene Wohnideen mit Charme und Kreativität verwirklicht werden

## Eckdaten

- **Kaufpreis:** € 128.000, -
- **Objekttyp:** Bungalow
- **Baujahr:** 1970
- **Widmung:** WA (Allgemeines Wohngebiet)
- **Bebauungsdichte:** 0,1-0,4
- **Zweitwohnsitz:** möglich
- **Hauptwohnsitz:** möglich

- **Zustand:** Sanierungsbedürftig
- **Wohnfläche:** ca. 48,48 m<sup>2</sup>
- **Nutzfläche:** 80,58 m<sup>2</sup>
- **Grundstücksfläche:** ca. 1.862 m<sup>2</sup>
- **Heizung:** Elektroheizung
- **Keller:** vorhanden
- **Balkon:** vorhanden
- **Verfügbarkeit:** ab sofort

## **Raumaufteilung**

### **Erdgeschoss**

Küche ca. 4,50 m<sup>2</sup>

Schlafzimmer ca. 9,74 m<sup>2</sup>

Wohnzimmer ca. 18,92 m<sup>2</sup>

Vorraum ca. 5,14 m<sup>2</sup>

WC ca. 0,90 m<sup>2</sup>

**Gesamtfläche Erdgeschoss ca. 39,20 m<sup>2</sup>**

### **Untergeschoss**

Keller ca. 28,88 m<sup>2</sup>

Vorraum ca. 4,95 m<sup>2</sup>

Badezimmer ca. 4,13 m<sup>2</sup>

Heizraum ca. 3,42 m<sup>2</sup>

**Gesamtfläche Untergeschoss ca. 41,38 m<sup>2</sup>**

**Gesamtnutzfläche ca. 80,58 m<sup>2</sup>**

### **Besonderheiten & Potenzial**

- Grünlage mit Natur rund ums Haus
- Ruhige Sackgasse ohne Durchzugsverkehr
- Drei Seiten ohne nahe Nachbarn (uneinsichtig)
- Nur ca. 3 Minuten von der Hauptstraße entfernt
- Großzügiges Grundstück mit Entwicklungsmöglichkeiten
- Ideal für Individualisten und kreative Gestalter
- Adaptierung des Untergeschosses zu Wohnräumen
- Container absperrbar als zusätzlicher Stauraum nutzbar

## **Lage**

Das Naturhäuschen befindet sich in Oberaich bei Bruck an der Mur in idyllischer Ruhelage und zeichnet sich durch seine naturnahe Umgebung mit hohem Erholungswert aus.

Eingebettet in viel Grün genießen Sie hier ein harmonisches Wohnambiente mit besonderer Privatsphäre.

Gleichzeitig sind Einkaufsmöglichkeiten, infrastrukturelle Einrichtungen sowie das Stadtzentrum von Bruck an der Mur in wenigen Fahrminuten bequem erreichbar.

Auch die Semmering Schnellstraße (S6) ist nur wenige Minuten entfernt und sorgt für eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <4.000m  
Krankenhaus <3.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <3.500m  
Universität <8.000m  
Höhere Schule <9.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <3.000m  
Bäckerei <3.500m  
Einkaufszentrum <5.000m

### **Sonstige**

Bank <4.000m  
Geldautomat <5.000m  
Post <4.000m  
Polizei <8.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.500m  
Bahnhof <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap