

**Stadthaus in Bruck an der Mur – Historischer Charme trifft auf modernes Wohnen - provisionsfrei für die Käufer!**



**Objektnummer: 6154/397**

**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>Wohnfläche:</b>	160,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Kaufpreis:</b>	195.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Provision bezahlt der Abgeber.

## 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.



























# Objektbeschreibung

Dieses gemütliche Stadthaus aus dem 17. Jahrhundert vereint historische Elemente mit modernem Wohnkomfort und bietet sowohl Raum für großzügiges Wohnen als auch die Möglichkeit einer geschäftlichen Nutzung.

Das Objekt liegt zentral in Bruck an der Mur, nur wenige Schritte vom belebten Hauptplatz und dem idyllischen Murkai entfernt, wodurch sowohl das Stadtleben als auch entspannte Stunden in der Natur unmittelbar vor der Haustür warten.

## Raumaufteilung:

### Erdgeschoss

Beim Betreten des Hauses gelangen Sie durch einen Windfang in den Vorraum. Der Abstellraum bietet praktischen Stauraum für alltägliche Gegenstände.

Ein besonderes Highlight des Erdgeschosses ist das geräumige Büro, das einen separaten Zugang hat und sich somit hervorragend für eine geschäftliche Nutzung anbietet. Der große Wohnbereich, der auch als Besprechungsraum genutzt werden kann, verfügt über einen direkten Zugang zum Innenhof mit Garten – eine kleine grüne Oase mitten in der Stadt.

### Obergeschoss

Im Obergeschoss empfängt Sie ein heller Vorraum, von dem aus Sie das Badezimmer mit WC sowie den Wohnbereich und das Kinderzimmer erreichen. Ein weiteres Schlafzimmer ist vom Wohnzimmer aus erreichbar. Der offene Wohn-Essbereich mit integrierter Küche besticht durch seine einladende Atmosphäre und bietet ebenfalls Zugang zu einem Balkon, der in den ruhigen Innenhof führt. Hier lässt sich in privater Atmosphäre das Stadtleben ausklingen.

### Keller

Das Haus verfügt über einen charakteristischen Gewölbekeller.

## Ausstattung:

- **Heizung:** Zentralheizung mit Gas (2015 erneuert)
- **Fenster:** 2fach und 3 fach verglast, teilweise Schallschutzfenster, erneuert in den Jahren 1990 bis 2020

- **Besonderheiten:** Nutzung als Wohnhaus und/oder Büro möglich

### Highlights:

- **Zentrale Lage:** Nur wenige Schritte vom Hauptplatz entfernt
- **Historischer Charme:** Das Haus wurde ursprünglich um 1600 erbaut
- **Innenhof mit Garten:** Eine Oase der Ruhe mitten in der Stadt
- **Vielseitige Nutzung:** Ideal als Wohnhaus oder für eine Kombination aus Wohnen und Arbeiten
- **Provisionsfrei:** Verkauf ohne Maklergebühren für den Käufer

Nutzen Sie die Gelegenheit, ein einzigartiges Stadthaus in bester Lage von Bruck an der Mur zu erwerben – ob für Ihr Zuhause oder als repräsentativer Standort für Ihr Büro!

### Besichtigungstermine und Kontakt:

Vereinbaren Sie jetzt einen Besichtigungstermin und erleben Sie den Charme dieses historischen Stadthauses persönlich! Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

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 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.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <7.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <4.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Bahnhof <1.500m  
Flughafen <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap