

**Großzügige Maisonette mit herrlichem Ausblick, Balkon und Dachterrasse. - Zwischen Bruck und Leoben.**



**Objektnummer: 973**

**Eine Immobilie von AKTIVIT - Future in Living - Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Maisonette
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8600 Bruck an der Mur
<b>Baujahr:</b>	1985
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	121,61 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	121,61 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	121,61 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	13,50 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 46,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,80
<b>Kaufpreis:</b>	339.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	210,00 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	66,15 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Thomas Miedl**

AKTIVIT & Future in Living - Immobilien GmbH







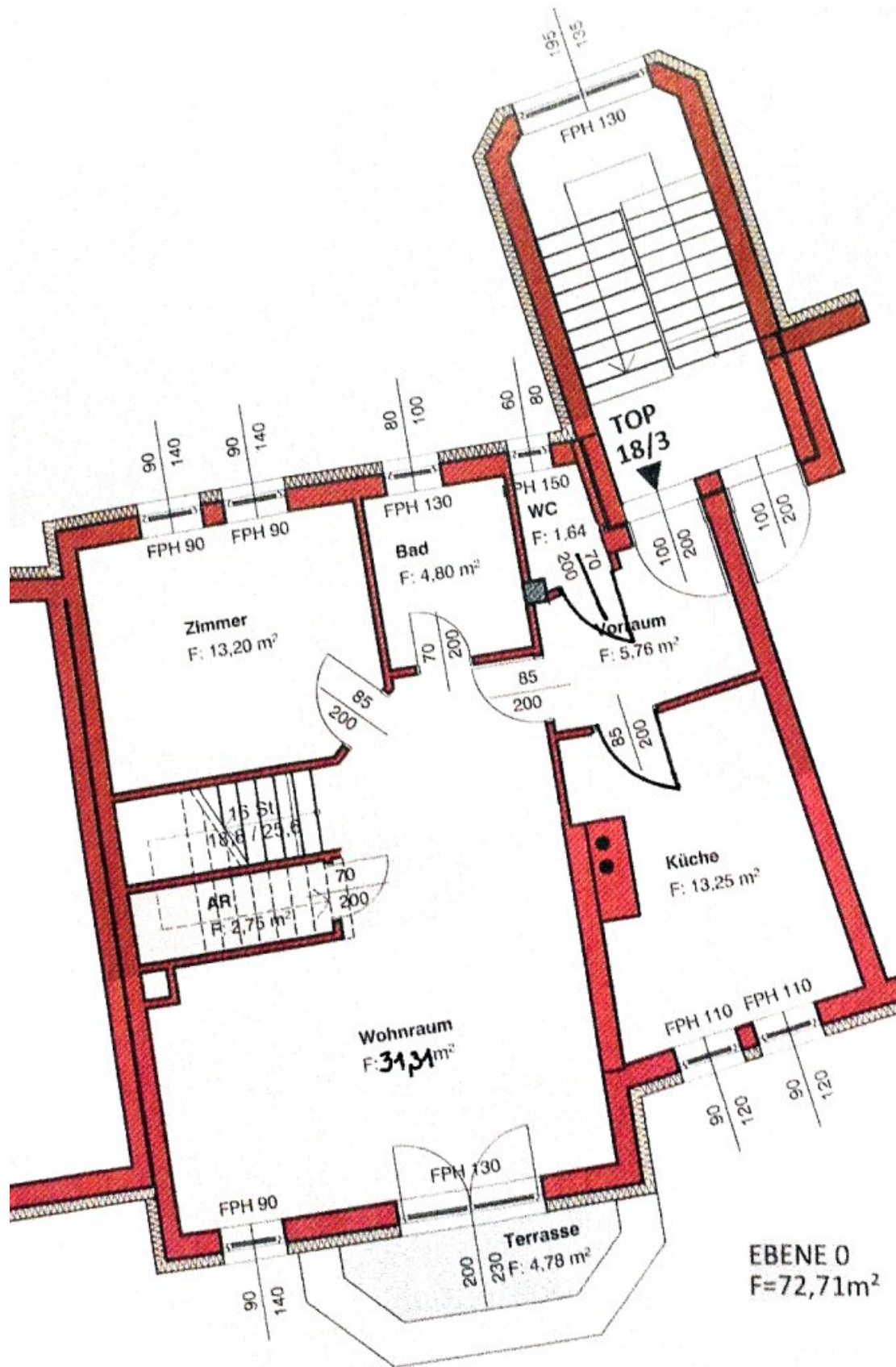




**AKTIVIT**  
Faktore der Liberty of Immobilien

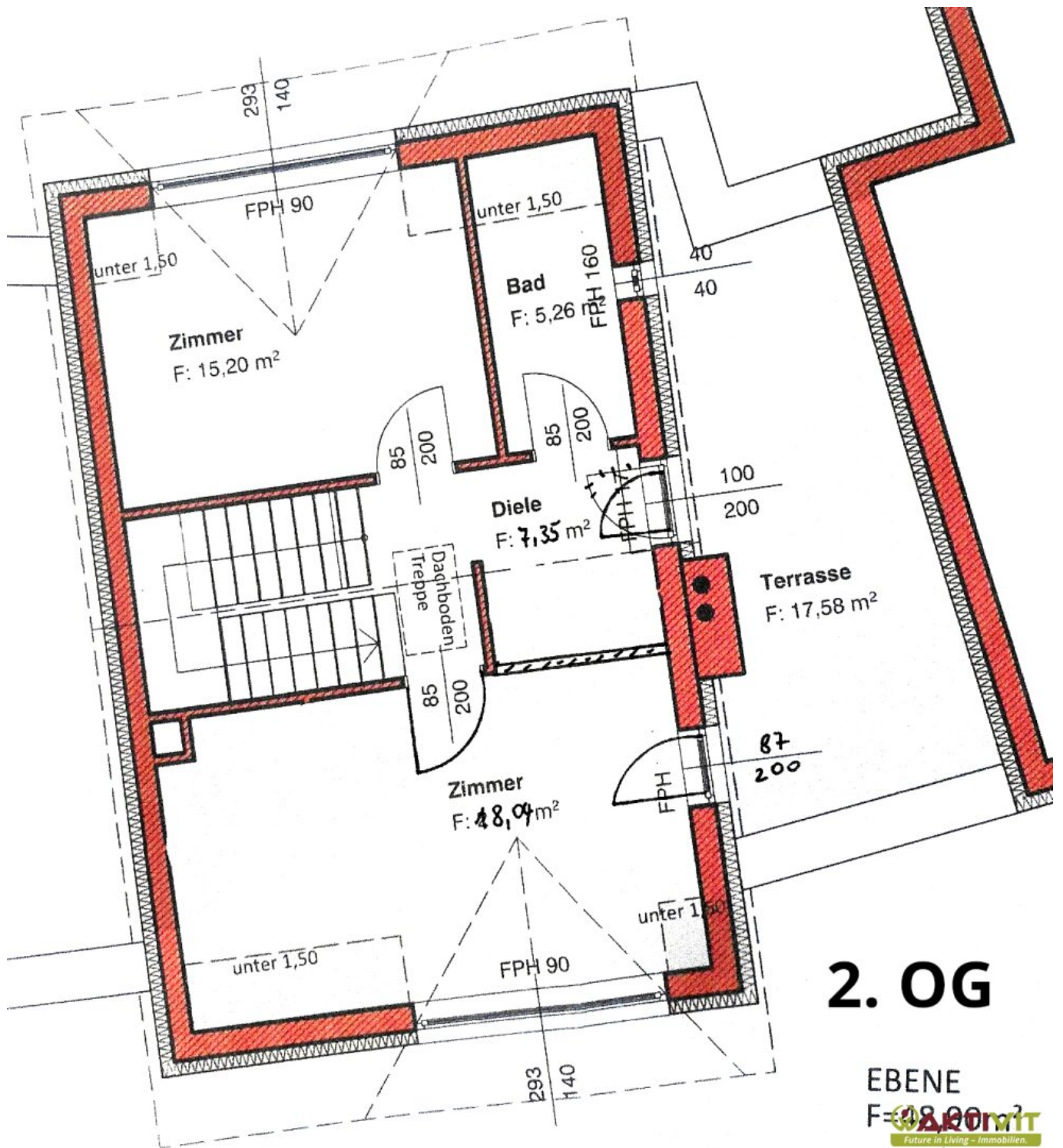


**VIT**



GRUNDRISS 1.OBER **ZSK HOUST**  
Future in Living - Immobilien





**2. OG**

EBENE  
~~F: 08,00 m<sup>2</sup>~~  
**CAPOMIT**  
 Future in Living - Immobilien.

## Objektbeschreibung

Diese geräumige Maisonette mit 4 Zimmern befindet sich in naturnaher Wohnlage, zwischen Bruck und Leoben.

Der Balkon und die große Terrasse bieten einen herrlichen Ausblick nach Süden, über einen Seitenfluss der Mur.

### ***Die Vorteile dieser Wohnung auf einen Blick:***

- Wohnlage zwischen Bruck und Leoben.
- Infrastruktur in 5 Min. gut erreichbar.
- Reichlich Platz auf über 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche.
- Gepflegter Zustand und solide Bau-Substanz.
- Großzügiger Balkon und Dachterrasse.
- Unverbaubarer Ausblick nach Süden.
- Weiterer Abstellraum im Dachboden.

### **DIE WOHNUNG:**

Die Wohnung bietet eine insgesamt nutzbare Wohnfläche von rund 121,6 m<sup>2</sup> verteilt auf zwei Etagen (Maisonette).

Die Räume verteilen sich wie folgend auf die Etagen:

- **Untere Etage:**

Vorraum, Küche, großer Wohnraum (ca. 31 m<sup>2</sup>), ein Zimmer, Bad und getrenntes WC sowie ein Abstellraum.

Vom Wohnraum ist der Zugang zu einem Balkon mit rund 4,8 m<sup>2</sup>, ausgerichtet nach Süden, gegeben.

- **Obere Etage:**

Vorraum, zwei Zimmer sowie ein Badezimmer.

Eine große Dachterrasse mit rund 17,6 m<sup>2</sup> ist vom Vorraum und einem der Zimmer aus erreichbar.

## **ZUSTAND UND AUSSTATTUNG:**

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Zustand und wurde laufend instandgehalten und saniert.

Das Gebäude wurde erst 1985 in Massivbauweise errichtet, ist von der Substanz in gutem Zustand und wird ebenfalls laufend erhalten.

So wurden von 2022 bis 2024 folgende Erhaltungsmaßnahmen und Sanierungen vorgenommen: Wärmedämmung, Fenster erneuert (Holz-Alu), Dach inkl. Dämmung, Spenglerarbeiten und Photovoltaik-Anlage, Eingangstüre sowie Feuerschutz-Türen erneuert.

Die Möblierung und Ausstattung von Küche und Badezimmer sind im Kaufpreis inkludiert.

Die Wohnung ist mit Parkettboden und Fliesen ausgestattet. Die Beheizung erfolgt durch eine E-Heizung.

## **DIE BETRIEBSKOSTEN:**

Die Betriebskosten betragen rund € 210 monatlich (inkl. USt.). Hinzu kommen die Rücklagen von € 66,15 monatlich.

Die Heizkosten werden gemeinsam mit dem Strom abgerechnet und sind entsprechend von der Nutzung abhängig. Zuletzt beliefen sich die Kosten für Strom und Heizung zusammen auf

ca. € 150,- pro Monat.

Der Bezug ist Ende Februar 2025 möglich.

Zur Beantwortung weiterer Fragen sowie für Besichtigungstermine stehe ich Ihnen gerne täglich - auch am Wochenende - von 08:00 bis 22:00 Uhr zur Verfügung.

Ich freue mich über Ihre Kontaktaufnahme,

Thomas Miedl

[+43 664 21 98 050](tel:+436642198050)

[t.miedl@aktivit.org](mailto:t.miedl@aktivit.org)

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.500m  
Apotheke <4.000m  
Krankenhaus <2.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m  
Kindergarten <4.000m  
Universität <9.000m  
Höhere Schule <9.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <3.500m  
Bäckerei <4.000m  
Einkaufszentrum <5.500m

#### **Sonstige**

Bank <4.000m  
Geldautomat <5.500m  
Post <4.000m  
Polizei <7.500m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Bahnhof <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap