

Exposé

Einfamilienhaus in Bruck an der Mur

Traumhaftes Einfamilienhaus mit Garage und sonnendurchflutetem Gartenparadies (provisionsfrei)



Objekt-Nr. OM-439745

Einfamilienhaus

Verkauf: **494.000 €**

Ansprechpartner:
Philipp Brunner

8600 Bruck an der Mur
Steiermark
Österreich

Baujahr	1962	Zustand	saniert
Grundstücksfläche	997,00 m²	Schlafzimmer	4
Etagen	2	Badezimmer	2
Zimmer	4,00	Garagen	1
Wohnfläche	130,00 m²	Stellplätze	3
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses liebevoll renovierte Einfamilienhaus vereint Wohnkomfort, Helligkeit und naturnahes Leben auf einem großzügigen Grundstück von ca. 1.000 m² in zentrumsnaher, vollsonniger Lage.

Bereits beim Betreten über den neu überdachten Eingangsbereich (2025) spürt man die angenehme Atmosphäre des Hauses. Vom Vorraum aus sind alle Räume im Erdgeschoss separat erreichbar. Die moderne Küche präsentiert sich zeitlos in Weiß mit grauer Arbeitsplatte und bietet ausreichend Platz zum Kochen und Leben.

Das Esszimmer bildet mit einem großen Massivholztisch den zentralen Treffpunkt des Hauses und lädt zu geselligen Runden ein. Das angrenzende Wohnzimmer überzeugt durch seine Großzügigkeit, viel Tageslicht und einen erhöhten Ausblick. Ein durchdachtes bauliches Detail sorgt ganzjährig für ein angenehmes Raumklima: Während im Winter die Sonne den Wohnraum erwärmt, spendet der darüberliegende Balkon im Sommer natürlichen Schatten.

Ein neuer Tischherd ermöglicht zusätzlich das Heizen und Kochen mit Holz und schafft eine besonders gemütliche Wohnatmosphäre. Vom Wohnzimmer aus gelangt man direkt auf die rund 40 m² große Terrasse, die teilweise überdacht ist und vielseitig genutzt werden kann.

Im Obergeschoss stehen insgesamt vier Zimmer zur Verfügung, darunter drei großzügige Räume sowie ein weiteres, kleineres Zimmer. Zwei der Zimmer verfügen über einen direkten Zugang zum Balkon. Das Badezimmer wurde vollständig saniert und ist mit Badewanne ausgestattet, das WC ist separat.

Das Haus ist voll unterkellert und bietet neben einem Heiz- und Technikraum zwei große Stauräume. Einer davon ist mit einer Küchenzeile ausgestattet, der andere mit einer Werkbank – ideal für Hobby, Handwerk oder zusätzlichen Stauraum. Eine gemauerte Garage rundet das Angebot ab.

Der Außenbereich wurde gemeinsam mit einer Baumschule geplant und gepflegt und präsentiert sich als liebevoll angelegter Garten mit Obstbäumen und großzügigen Grünflächen. Ein großes Gewächshaus bietet zusätzliche Möglichkeiten für Gartenliebhaber.

In den letzten Jahren wurden umfangreiche Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. Dazu zählen unter anderem der Austausch der Fenster (2010), die Sanierung von Bad und WC sowie alle Terrassen-, Balkon- und Eingangstüren (2022), die Überarbeitung der echtholz Parkettböden und des Kamins (2021) sowie eine umfassende thermische Sanierung inklusive Fassade, Dämmung und Garagendach im Jahr 2024. Zuletzt wurden 2025 im Keller die Wasser- und Elektroinstallationen inkl. Wasser- und Stromzähler erneuert.

Die Energiekennzahlen nach der Sanierung sprechen für sich: HWB 44,4 kWh/m²a (Klasse B) und fGEE 0,77 (Klasse A).

Dieses Haus bietet ideale Voraussetzungen für Familien oder Menschen, die ein lichtdurchflutetes Zuhause mit Garten und viel Raum zur Entfaltung suchen.

Ausstattung

- Terrasse wird noch fertiggestellt.
- Neuer Energieausweis und vollständiger Gemeindeakt liegen vor

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Auf Wunsch kann diese Immobilie über einen Makler erworben werden. Bei Anfrage „Maklerwunsch“ bekanntgeben und wir stellen gerne den Kontakt her.

Lage

Die Liegenschaft befindet sich in einer zentrumsnahen und dennoch ruhigen Wohnlage mit sehr guter Infrastruktur.

Durch die erhöhte Position profitiert das Haus von einer wunderschönen Aussicht sowie einer ganztägig sonnigen Ausrichtung.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Schulen, Kindergärten sowie medizinische Versorgung sind in kurzer Zeit zu Fuß erreichbar. Auch öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in der Nähe und ermöglichen eine gute Anbindung an das Zentrum und umliegende Orte.

Die Umgebung zeichnet sich durch eine angenehme Wohnqualität aus – eine gelungene Kombination aus Ruhe, Natur und Nähe zum städtischen Leben. Spazier- und Erholungsmöglichkeiten befinden sich ebenso in unmittelbarer Umgebung wie vielfältige Freizeitangebote.

Diese Lage ist ideal für Familien, Paare oder alle, die die Vorteile einer guten Infrastruktur schätzen und gleichzeitig ein Zuhause in ruhiger, sonniger Umgebung suchen.

Auch für Investoren interessant:

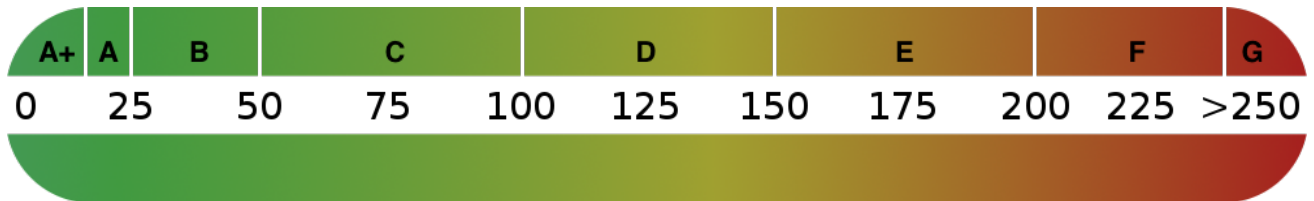
Durch die umfassenden Sanierungen, die gute Energieeffizienz sowie die attraktive Grundstücksgröße eignet sich die Immobilie ideal zur langfristigen Vermietung an Familien oder naturverbundene Mieter. Die Kombination aus ruhiger, sonniger Lage und Nähe zur Infrastruktur sorgt für stabile Nachfrage und nachhaltige Vermietbarkeit.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	44,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

