



## Familiengerechte 3-Zimmer ETW in bester Lage in Bruck

Paulahof-SiedlungsstraÙe A2, Bruck



immobilienservice



Die sonnige 3 Zimmerwohnung liegt in einer der beliebtesten Wohngegenden von Bruck. Jedes Zimmer und ebenso das sanierte Bad mit Wanne und das separate WC sind vom Vorraum aus begehbar. Die sehr gut ausgestattete Einbauküche bietet ausreichend Stauraum und Arbeitsfläche. Ein Teil der Loggia wurde zu einem Wintergarten verbaut und somit in den Wohnbereich integriert. Die verbleibende Loggia ist vom Wohn- Esszimmer und vom Schlafzimmer aus begehbar. Das 2. Schlafzimmer rundet das Raumangebot dieser Immobilie ab.

**Verfügbar ab:** nach Vereinbarung

### Ansprechpartner

Robert Jungbauer Immobilienservice  
Mürzgasse 5, 8605 Kapfenberg

Herr **Robert Jungbauer** 0664/16 10 168

Frau **Gabriele Kram** 0664/280 38 28



## 🔗 Flächen:

**Wohnfläche:** 82,61 m<sup>2</sup>

**Raumaufteilung:** Vorraum, WC, Bad mit Badewanne, Küche, Wohnzimmer, 2 Schlafzimmer

**Zimmeranzahl:** 3

## 🔗 Ausstattung:

**Anschlüsse:** Wasser, Strom, Kanal,

**Böden:** Fliesen,

**Heizung:** Elektroheizung,

**Lift:** Ja,

**Mobiliar:** Badezimmer, Kinderzimmer, Küche, Schlafzimmer, Vorraum, Wohn-Essbereich,

**Stockwerk:** 4. Stock,

**Zubehör:** Allgemeiner Parkplatz, Kellerabteil, Loggia,

## 🔗 Lage:

**Infrastruktur:** Nahe der Brucker Murinsel. Öffentlicher Verkehr, Geschäfte, Zentrum fußläufig erreichbar.



Google Maps:



🔗 **Kaufpreis: € 165.000,00**

🔗 **Monatliche Kosten: € 280,38**

- € 76,67 Betriebskosten zzgl. 10 % USt.
- € 74,35 Instandhaltung
- € 25,46 Verwaltung zzgl. 10 % USt.
- € 61,21 Instandhaltung Lift
- € 29,52 Liftbetriebskosten zzgl. 10 % USt.
- € 13,17 10 % USt.

🔗 **Einmalige Nebenkosten:**

- 1. Grunderwerbsteuer** vom Wert der Gegenleistung ..... 3,5 %  
(Ermäßigung oder Befreiung in Sonderfällen möglich)
- 2. Grundbucheintragungsgebühr** (Eigentumsrecht) ..... 1,1 %
- 3. Kosten der Vertragserrichtung** und grundbücherlichen Durchführung nach Vereinbarung im Rahmen der Tarifordnung des jeweiligen Urkundenerrichters sowie Barauslagen für Beglaubigungen und Stempelgebühren
- 4. Kosten der Mitteilung und Selbstberechnung** der Immobilienertragsteuer durch den Parteienvertreter nach Vereinbarung im Rahmen der Tarifordnung des jeweiligen Urkundenerrichters
- 5. Bei erfolgreicher Vermittlung** 3% Vermittlungshonorar zuzüglich 20% Mehrwertsteuereeee

🔗 **Energieausweis:**

Der Heizwärmebedarf (HWB) beträgt: 119,05 kWh/m<sup>2</sup> pro Jahr. fGEE: 3,68  
**Entsprechende angegebene Heizwärmebedarf - Klasse ist: D**



Die oben angeführten Daten in unserem Expose wurden mit größter Sorgfalt erhoben. Es kann aber keine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit übernommen werden. Der Interessent hat sich selbst vor Abschluss des Rechtsgeschäftes, durch eigene Besichtigung vom Objekt zu überzeugen. Angaben von Zahlen können geschätzt oder gerundet sein. Das Angebot ist freibleibend und unverbindlich. Für weitere Fragen betreffend des Objektes, sowie für einen Besichtigungstermin, steht Ihnen Herr Jungbauer oder Frau Kram jederzeit gerne zur Verfügung. Wir hoffen Ihnen mit diesem Angebot die Entscheidung für das wunderschöne Objekt etwas erleichtert zu haben und freuen uns auf Ihren Anruf.