

## **Erstklassiges Wohnen in Bruck an der Leitha mit Keller, Garten, Garage und Pool - einziehen und wohlfühlen!**



**Objektnummer: 960/67456**  
**Eine Immobilie von s REAL**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2460 Bruck an der Leitha
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	221,57 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	332,14 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Keller:</b>	110,57 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 82,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,16
<b>Kaufpreis:</b>	680.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	
	3% des Kaufpreises

## Ihr Ansprechpartner



### Margit Zettel

Region NÖ Süd und Burgenland  
Hauptstrasse 39  
2340 Mödling

T +43 (0)5 0100 - 26281



Mitglied des  
immobilienring.at











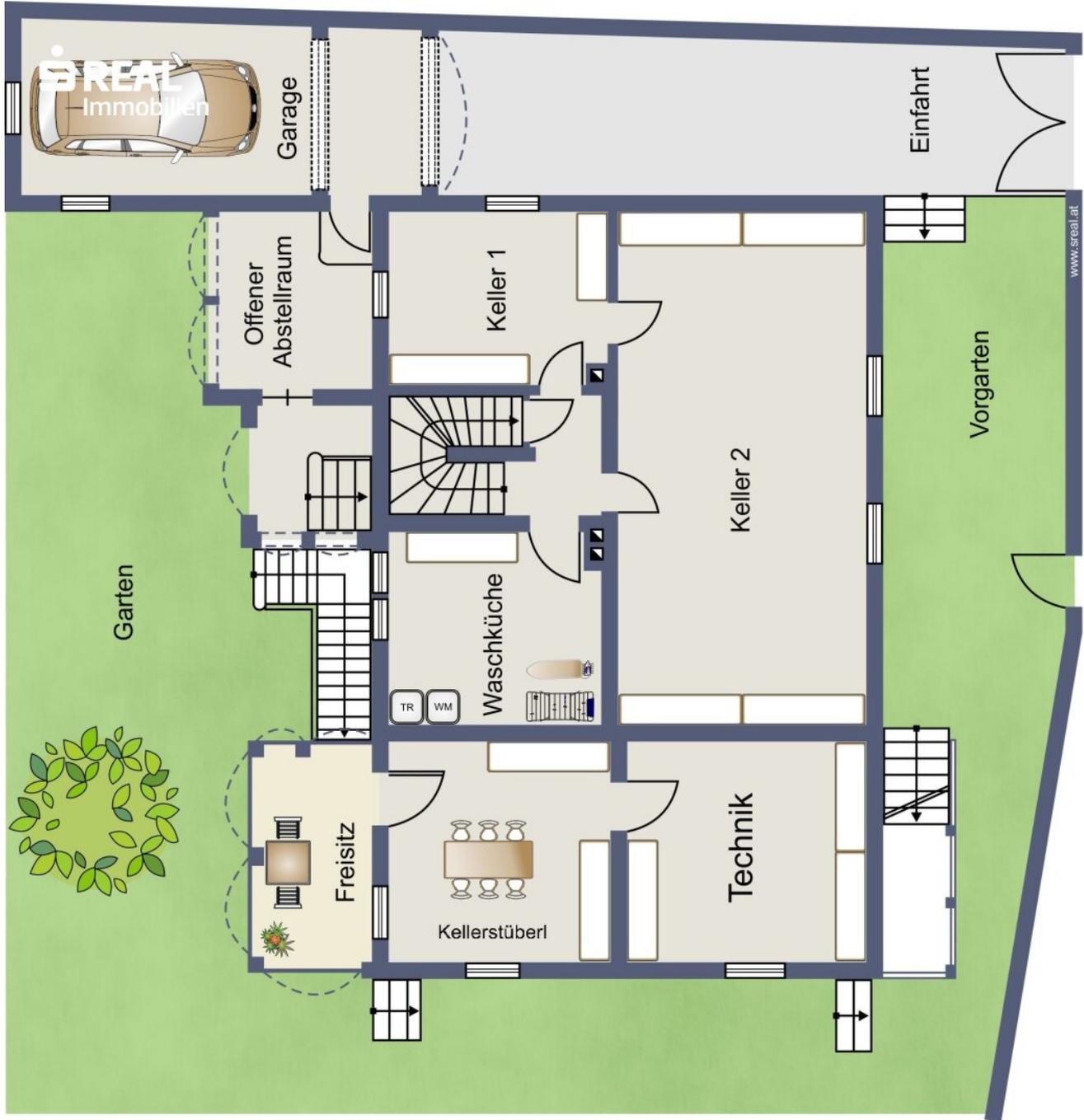




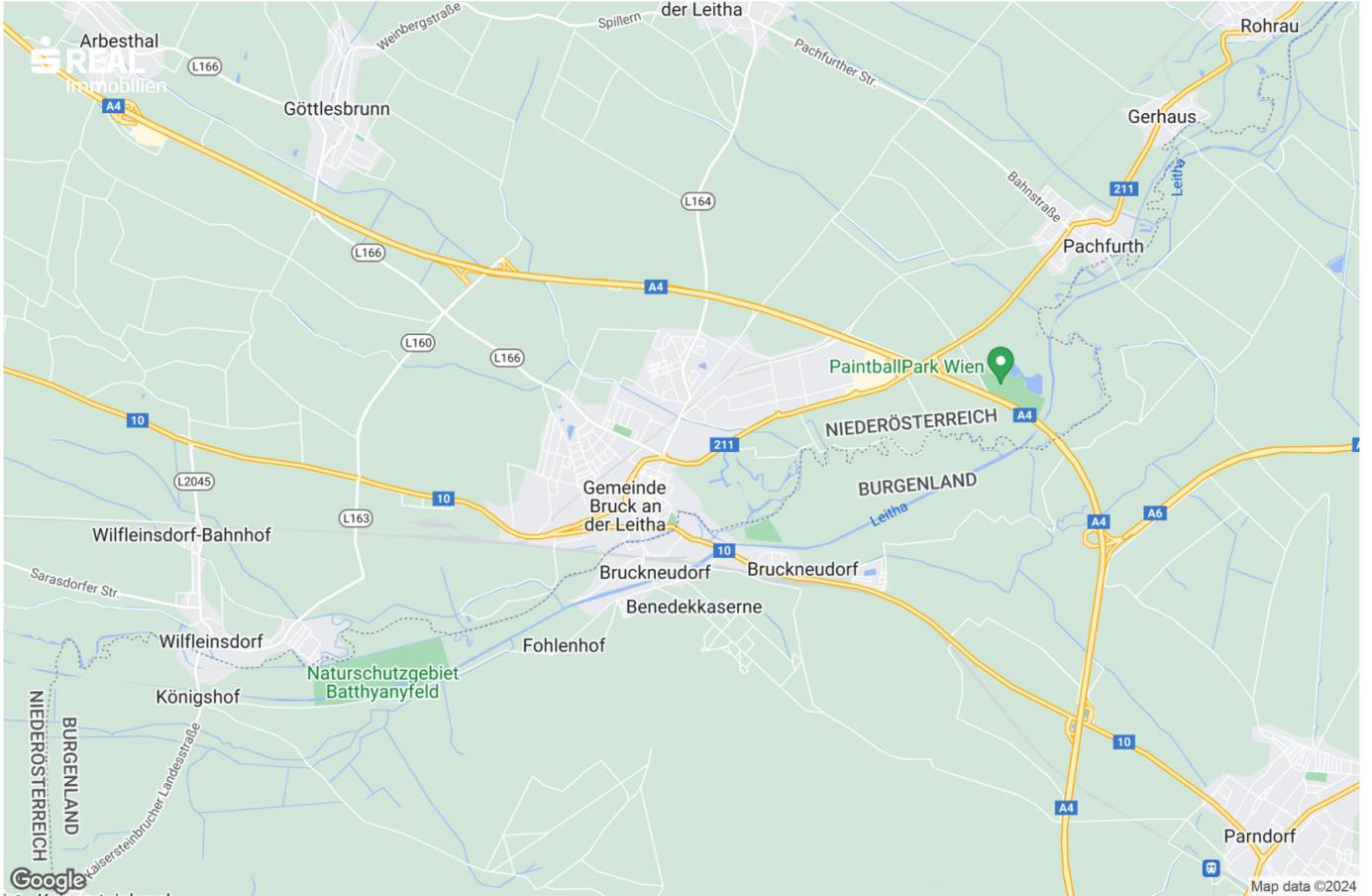
Skizze Erdgeschoss



Skizze Dachgeschoss



Skizze Kellergeschoss



## Objektbeschreibung

Dieses charmante Einfamilienhaus überzeugt nicht nur durch seine idyllische Lage an der historischen Stadtmauer, sondern auch durch großzügige Räumlichkeiten, die sich ideal für Familien eignen und ein komfortables Wohnen ermöglichen.

Die Nutzfläche des Hauses inkl. Keller beträgt ca. 332 m<sup>2</sup> und gliedert sich wie folgt auf:

Erdgeschoss: ca. 124,55 m<sup>2</sup>

+ helles Vorzimmer mit Einbaukasten

+ großzügiges Wohnzimmer mit bodentiefem Fenster und Blick auf die malerische Stadtmauer, sowie ein Kamin für eine angenehme Atmosphäre

+ offen gestaltete Küche mit hochwertigen Tischlermöbeln und Küchenofen

+ das Esszimmer bietet ausreichend Platz für die Familie

+ Schlafzimmer mit Zugang zum Bad im EG

+ Badezimmer mit Badewanne, Dusche und Toilette

+ separate Toilette

Dachgeschoss: ca. 97 m<sup>2</sup>

+ großzügige Galerie mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten, wie Wohnraum, Büro oder Hobbyraum

+ Schlafzimmer

+ Badezimmer mit Dusche und Toilette

Keller: ca. 110,57 m<sup>2</sup>

+ Waschküche

+ Abstellfläche

+ Technikraum

+ Kellerstüberl



Auf dem Grundstück befindet sich ebenso eine Garage mit einer Größe von ca. 19,81 m<sup>2</sup>.

Das genaue Baujahr des Ursprungsgebäudes ist nicht bekannt, jedoch wurde das Haus im Jahr 2006 umfassend saniert und aufgestockt.

Lage/öffentliche Verkehrsanbindungen:

+ In wenigen Gehminuten sind eine Bushaltestelle sowie Einkaufsmöglichkeiten vorhanden.

+ ca. 3 Gehminuten zum Stadtzentrum

+ ca. 5 Fahrminuten zu Autobahnauffahrt A4 und A6

+ ca. 25 Fahrminuten nach Wien

In unmittelbarer Nähe dieser Liegenschaft finden sich Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel, was die praktische Erreichbarkeit von Annehmlichkeiten und die gute Vernetzung mit der Umgebung betont. Die zentrale Lage macht das Anwesen nicht nur attraktiv, sondern auch lebensnah und bequem für die Bewohner. Entdecken Sie hier den perfekten Ort für exklusives Wohnen und entspanntes Familienleben in Bruck an der Leitha!

Hier geht's zum 360°

Rundgang: <https://app.immoviewer.com/portal/tour/3021195?accessKey=652f>

Viele weitere Rundgänge, so wie alle neuen s REAL Immobilienangebote finden Sie auf [www.sreal.at](http://www.sreal.at).

Für Detailinformationen bzw. zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins erreichen Sie Fr. Margit Zettel unter +43 664 88 851 824 bzw. unter [margit.zettel@sreal.at](mailto:margit.zettel@sreal.at)

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Einkaufszentrum <2.500m



Bäckerei <500m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Polizei <500m

Post <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.