

Platz für die ganze Familie! Viel Wohnfläche, großer Garten und zahlreiche Möglichkeiten



vordere Hausansicht Ost-West

Objektnummer: 4522

Eine Immobilie von Kokron Immobilien e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2460 Bruck an der Leitha
Baujahr:	1992
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	234,15 m ²
Nutzfläche:	287,69 m ²
Zimmer:	5,50
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	2
Stellplätze:	4
Garten:	684,00 m ²
Kaufpreis:	669.000,00 €
Betriebskosten:	321,83 €
Provisionsangabe:	

24.084,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Ursula von Merveldt

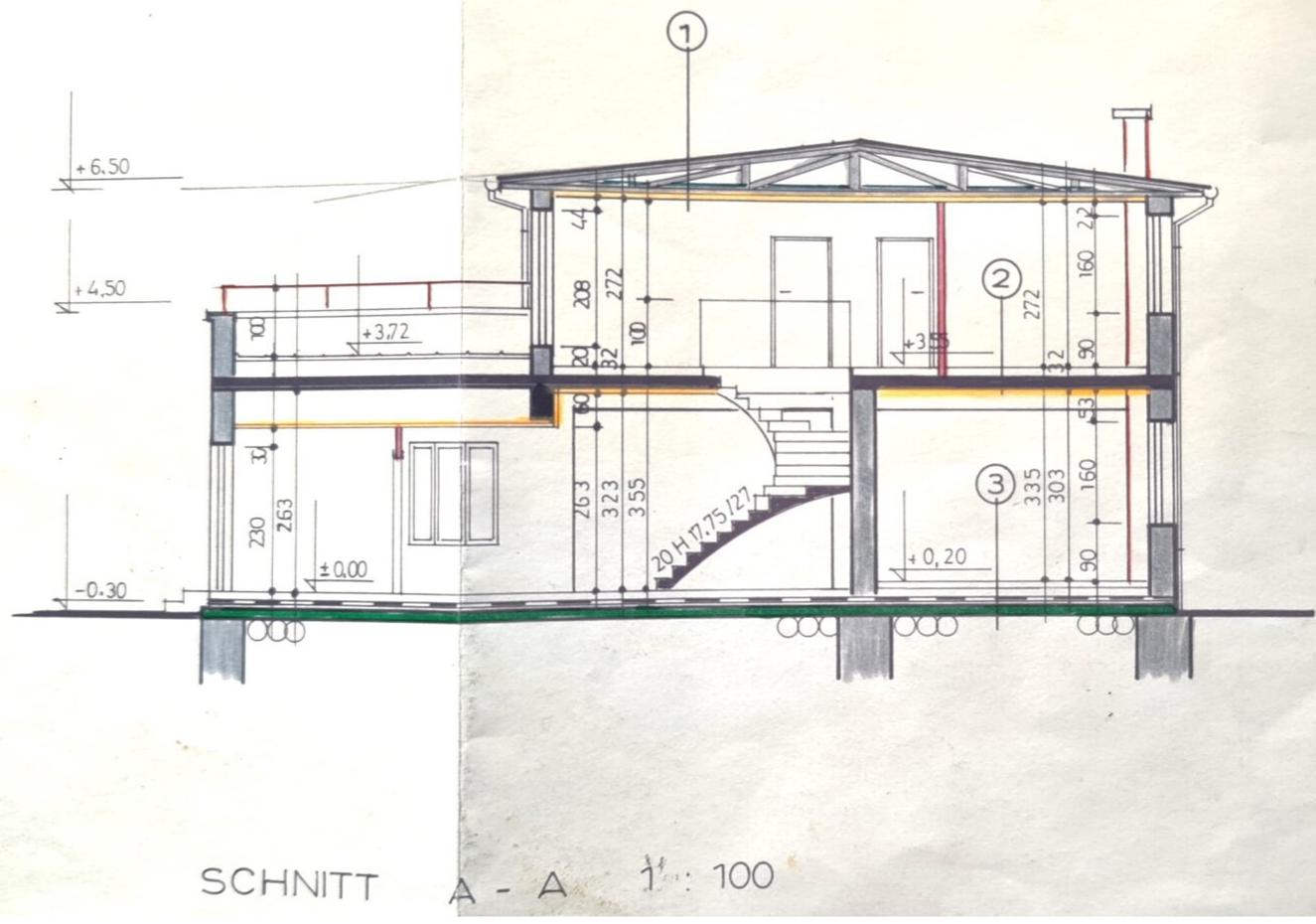
Kokron Immobilien e.U.
Tuchlauben 7a



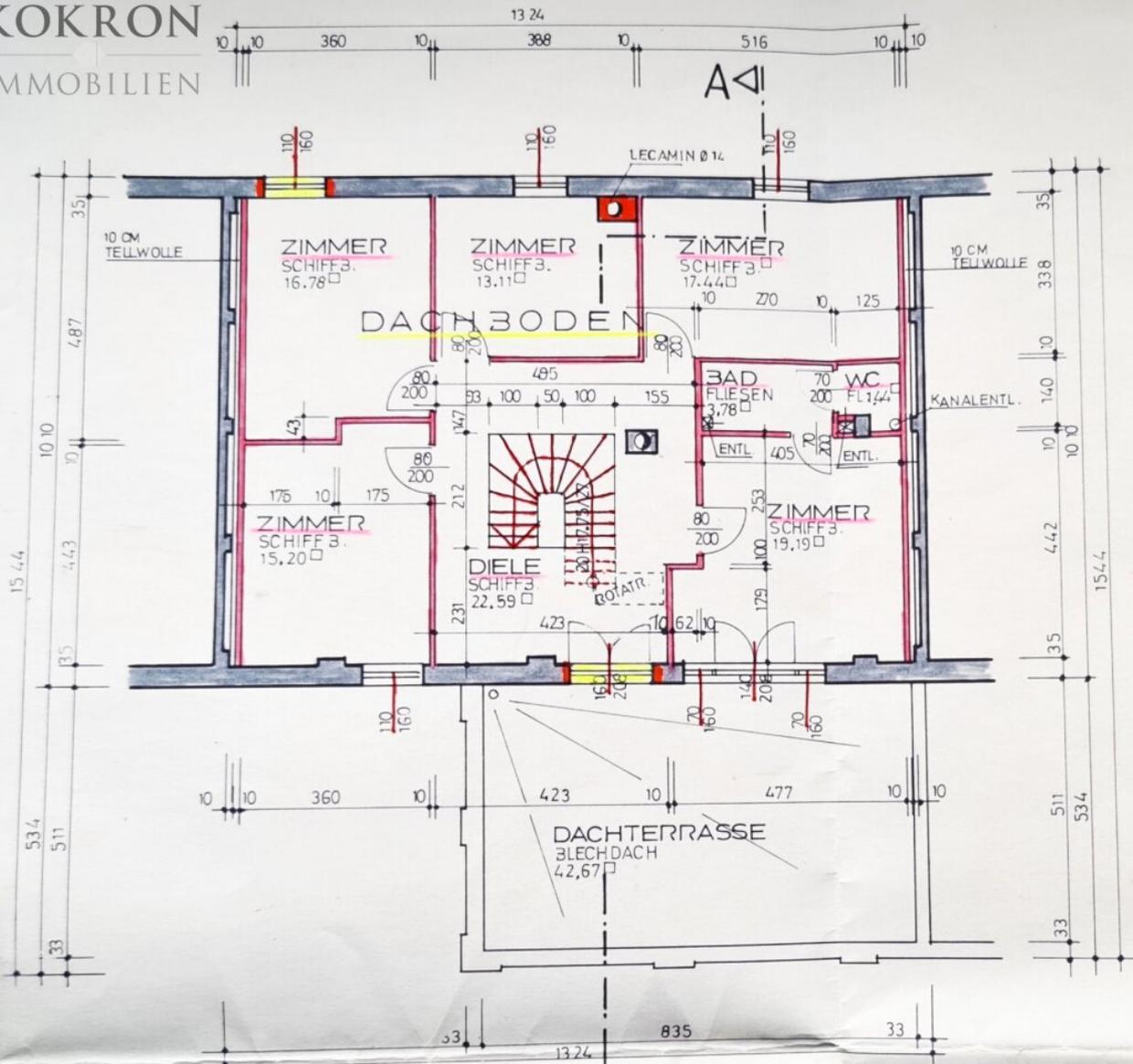
GROB-...
KLEMMFILZ 10 CM U.
ROLLISOL 6 CM $k=0,25W/M^2K$
2 X 15 MM GKF PLATTEN F60

BEST. STB. DECKE
GKPL 12 MM

SCHWIMM-... U. WDF.
FEUCHT. ISOL.
U-BETON



SCHNITT A - A 1:100



1. STOCK 1:100



Objektbeschreibung

Einfamilienhaus, Generationswohnen oder Teilen in zwei Wohneinheiten. Hier bieten sich noch zahlreiche Varianten für Ihre ganz persönlichen Möglichkeiten an!

Auf über 230m² Wohnfläche findet ihre ganze Familie viel Platz und Raum um sich zu entfalten. Ein mit blühenden Stauden und Sträuchern angelegter Vorgarten führt Sie zum Eingang Ihres Familiendomizils. Die zahlreichen Ruheoasen sorgen für Erholung und geben jedem Familienmitglied individuelle Rückzugsmöglichkeiten, ohne sich einzuengen.

Angekommen im Eingangsbereich öffnet sich der Raum in einen Wohnküchenbereich mit Essplatz und den dahinter liegenden Wohnbereich. Vom Wohnbereich gelangen Sie in Ihren Süd- Westlich ausgerichteten Garten. Hier finden Sie wiederum gepflegte und durchdachte Grünoasen vor, sowie eine Weinlaube mit Sitzmöglichkeit für bis zu 20 Leuten, ein Kaffeepfätzchen oder gemütliche Liegepfätzchen.

Im Erdgeschoss stehen Ihnen seitlich der Aufenthaltsräume ebenso noch flexibel gestaltbare Nebenräume wie eine Wirtschaftsküche, Büroraum uvm. zur Verfügung. Ihren gestalterischen und planerischen Raumideen sind hier keinerlei Grenzen gesetzt!

Erdgeschoss ca. 124 m² Wohnfläche:

- offener Eingangsbereich
- große Wohnküche
- Essbereich mit Platz für viele Gäste
- Wohnbereich mit antikem Kamin
- Ausgang zum hinteren Garten
- Duschbad
- Gäste WC

- Wirtschaftsküche
- großer Abstellraum
- Vorraum und seitlicher Ausgang i.d. hinteren Garten
- Büroraum
- sonniger westlicher Garten mit 2 Sitzplätzen, Staudenbeeten und mehr
- sonniger östlicher uneinsichtiger Vorgarten mit Jacuzzi Oase, einmalige Holzofen Sauna, Relax Zone und Werkstatthäuschen

Zurück im Eingangsbereich führt Sie eine hochwertige Vollholztreppe hinauf zu ihren Neben- und Schlafräumen. Derzeit teilt sich die obere Etage in 3 große Schlafräume, 1 Schrankraum, sowie ein großes Familienbad mit XXL Walk-In-Dusche, freistehender Wanne und WC auf. Die Räume sind alle separat von der Galerie erreichbar.

bergeschoss ca. 109 m² Wohnfläche:

- Galerie vor den Räumen
- 3 etwa gleichgroße Schlafzimmer
- 1 Schrankraum mit Zugang zum Bad und Galerie - wandelbar zum 4. Schlafräum
- Bad Oase mit frei stehender Wanne, offener Glasdusche, Doppelwaschbecken und WC
- rundum Galerie und somit separate Zugänge zu jeden Raum

- sonnige XXL- Balkonterrasse 42m²

Für Ihren Fuhrpark ist ebenso gesorgt. **Vier KFZ-Abstellplätze** vorm Haus gehören bereits dazu und bieten Platz für KFZ, Roller oder Motorrad.

Ob Technik, Fenster, Dämmung etc., alles befindet sich in zeitgemäßen Zustand und wurde in Regelmäßigkeit gewartet und teils erneuert.

Genießen Sie den ganz besonderen Flair und profitieren Sie von den vielfältigen Möglichkeiten welche Ihnen durch die Aufteilung zur Verfügung stehen.

In den angeführten Betriebskosten von € 321,83 ist neben Gemeindeabgaben, Kosten für Abfall und Rauchfangkehrer auch bereits Strom und Gas enthalten!

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem wahrlich kaiserlichen Haus begeistern!

Besichtigungen:

Hat diese Immobilie Ihr Interesse geweckt? Ich freue mich auf Ihre Anfrage! Für weitere Fragen stehe ich Ihnen gerne jederzeit zur Verfügung! Lediglich Anfragen mit vollständigem Namen, einer Telefonnummer sowie einer E-Mail-Adresse können unsererseits bearbeitet werden. Die von uns bereitgestellten Informationen beruhen auf Angaben des Abgebers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben kann keine Gewähr bzw. Haftung übernommen werden. Änderungen vorbehalten!

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.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Apotheke <1.500m

Arzt <500m

Klinik <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Einkaufszentrum <2.000m

Bäckerei <500m

Sonstige

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Polizei <1.000m

Post <1.500m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Bahnhof <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap