

## **BRUCKHAUFEN - Einfamilienhaus auf großem Grund**



**Objektnummer: 7191/153**

**Eine Immobilie von Hillinger Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1210 Wien
<b>Baujahr:</b>	1992
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	76,96 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Garten:</b>	790,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 66,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 1,84
<b>Kaufpreis:</b>	299.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	100,00 €
<b>USt.:</b>	10,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Baurecht: Es muss ein neuer Vertrag mit dem Stift verhandelt werden. Richtwert 17.000€ p.A.

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



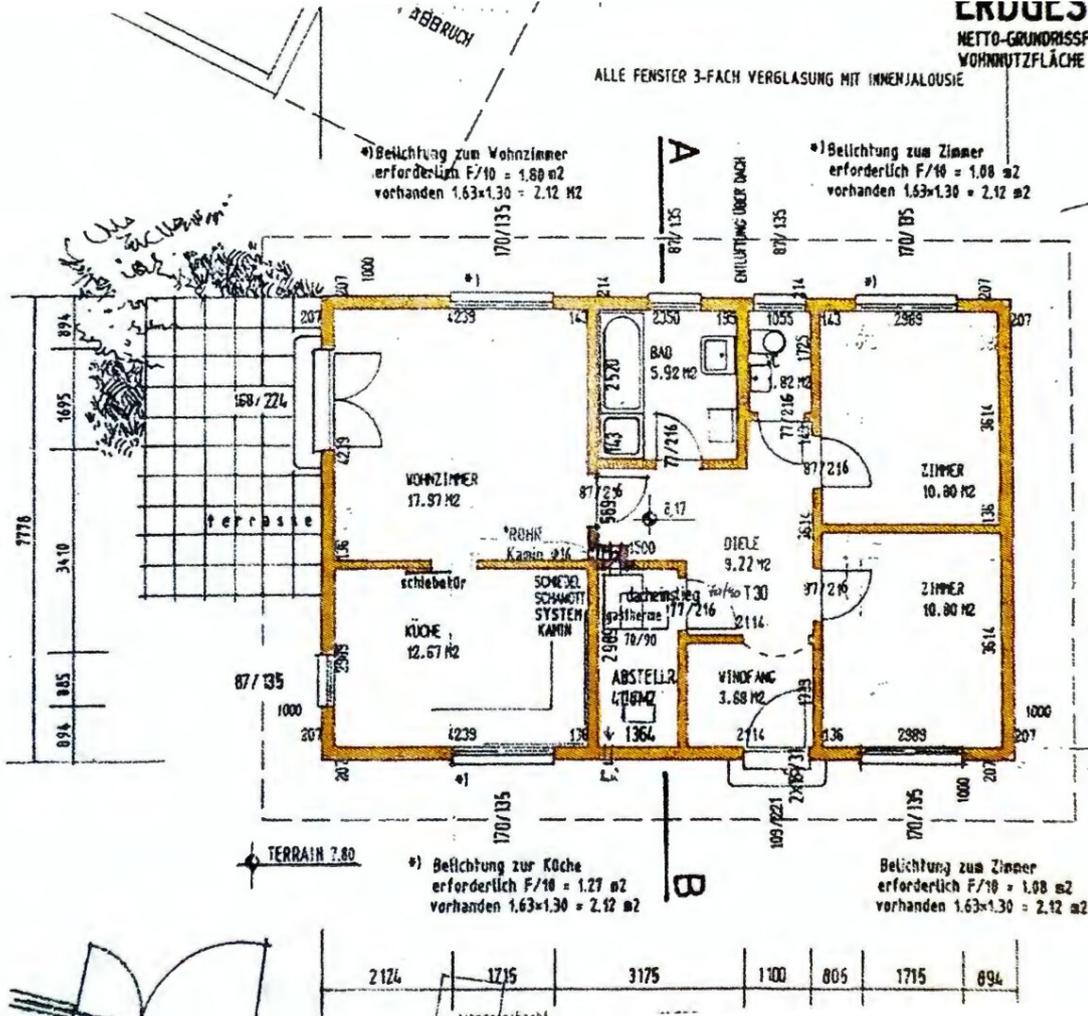




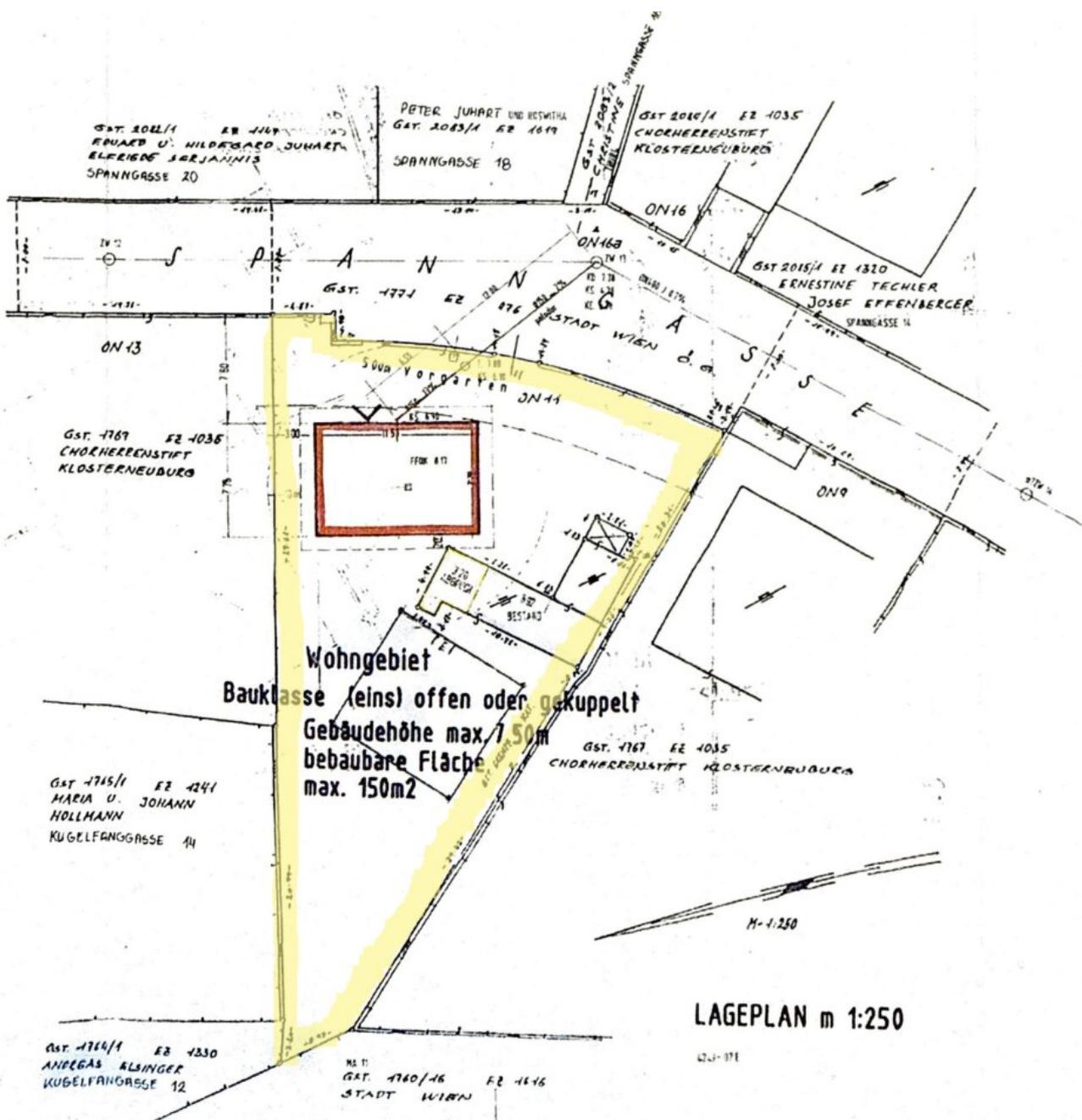


**ERDGESCHOSS**  
 NETTO-GRUNDRISSFLÄCHE LT. ÖNG  
 WOHNNUTZFLÄCHE = 76.96 M<sup>2</sup>

ALLE FENSTER 3-FACH VERGLASUNG MIT INNENJALOUSIE



2124	1715	3175	1100	805	1715	894
------	------	------	------	-----	------	-----



LAGEPLAN m 1:250

424-171

# Objektbeschreibung

## Herzlich willkommen am Bruckhaufen

Dieses rundum gepflegte Einfamilienhaus vereint behagliches Wohnen mit einer erstklassigen Lage und zahlreichen Annehmlichkeiten direkt vor der Haustür.

Das 1992 errichtete Elkhäus befindet sich in sehr gutem Zustand und ist ab sofort bezugsfertig. Mit knapp 77 m<sup>2</sup> Wohnfläche und drei clever geschnittenen Zimmern bietet es Familien oder Paaren ausreichend Platz für einen harmonischen Alltag. Die großzügigen Fensterfronten sorgen für lichtdurchflutete Räume und eine einladende Atmosphäre.

Die ursprüngliche Tischler-Einrichtung verleiht dem Haus Charakter: Eine eigenständige Küche mit separater Tür ist heute ebenso selten wie praktisch – hier kochen Sie ungestört, wann immer Sie möchten. Jedes Möbelstück erzählt seine eigene Geschichte und macht Ihr Zuhause zum Unikat.

Ihr neuer Garten ist eine grüne Oase für entspannte Stunden, fröhliche Gartenfeste oder als sicherer Spielbereich für die Kinder. Direkt neben dem Haus gelegen, bietet er Ihnen Naturgenuss ganz ohne weite Wege.

Ein zusätzlicher Pluspunkt ist das vielseitig nutzbare Nebengebäude: Ob als geschützter Stellplatz, Lagerraum oder Werkstatt – hier finden Sie genau den Raum, den Sie brauchen. Dank seiner Größe können Sie beides kombinieren.

Die Anbindung könnte kaum besser sein: Bus, Straßenbahn und U-Bahn sind in wenigen Gehminuten erreichbar, nahegelegener Bahnhof und Autobahnanschluss garantieren schnelle Verbindungen nach ganz Wien und ins Umland.

Für Ihren täglichen Bedarf stehen Ärzte, Kliniken, Schulen und Kindergärten unmittelbar zur Verfügung. Supermärkte und andere Geschäfte liegen ebenso bequem in der Umgebung.

## Pacht & Baurecht

Beim Erwerb wird ein neuer Pacht- bzw. Baurechtsvertrag mit dem Stift Klosterneuburg nötig. Wir unterstützen Sie gern bei allen Verhandlungen und Formalitäten. Bei klassischer Pacht ist mit einer Jahreszahlung von rund 17.500 € zu rechnen. Alternativ lässt sich das Grundstück teilen, sodass Sie gemeinsam mit einem Partner Baurechtswohnungseigentum begründen und Ihre Kosten deutlich reduzieren. Auch ein Doppelhaus-Projekt mit anschließendem Verkauf ist denkbar.

## **Besichtigung**

Machen Sie sich selbst ein Bild und vereinbaren Sie Ihren persönlichen Besichtigungstermin!

Hillinger Immobilien begleitet Sie kompetent in allen Fragen rund um Ihre Finanzierung und Ihr neues Zuhause – von der ersten Beratung bis zur Schlüsselübergabe.

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.500m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <2.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <1.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <1.500m

#### **Sonstige**

Geldautomat <1.500m  
Bank <1.500m  
Post <1.000m  
Polizei <1.500m

#### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap