

Charmantes Einfamilienhaus mit Garten – Jetzt zum reduzierten Preis!



Eingangsbereich mit Garten

Objektnummer: 7882/12471

Eine Immobilie von BIT Immobilien Handelsg.m.b.H.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2460 Bruck an der Leitha
Baujahr:	1958
Wohnfläche:	125,00 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Keller:	70,00 m ²
Heizwärmebedarf:	F 231,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,36
Kaufpreis:	350.000,00 €
Provisionsangabe:	

12.600,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Brigitte KIRCHMAYER

BIT Immobilien Handelsg.m.b.H.
Hauptplatz 10-11
2460 Bruck/Leitha

T +43 2162 64764
H + 43 676 435 45 97

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

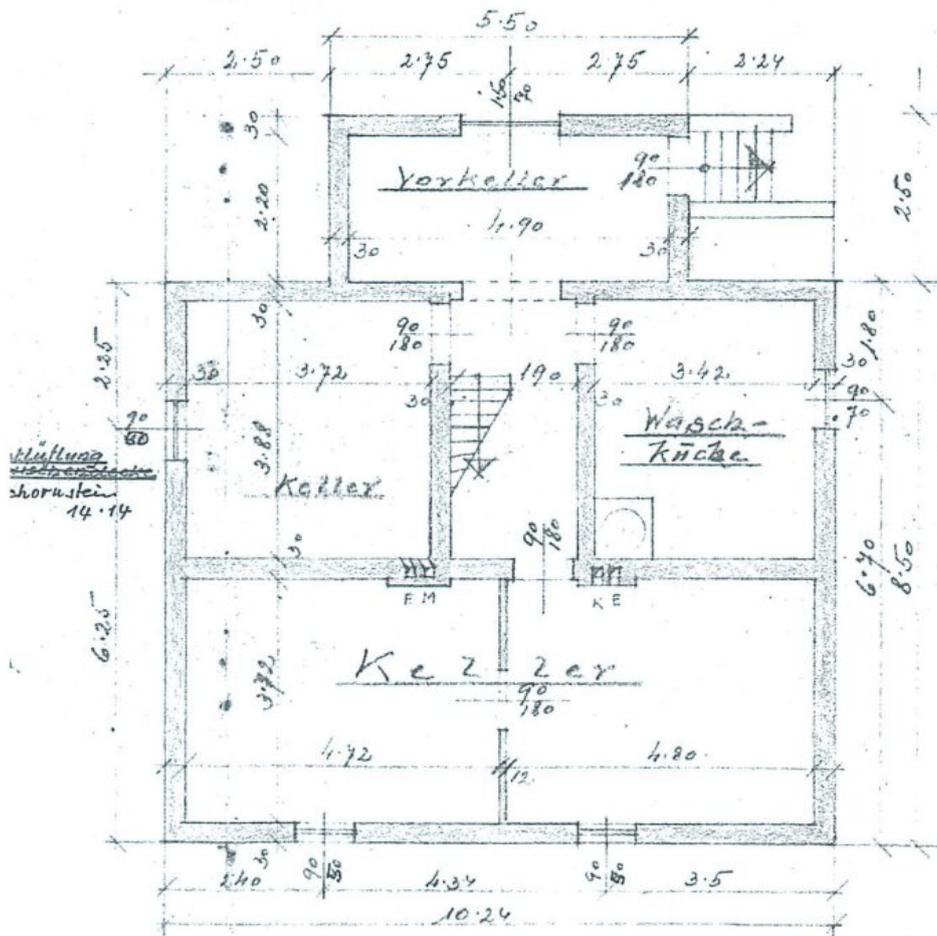












Grundriss Keller

Objektbeschreibung

Charmantes Einfamilienhaus mit Garten – Jetzt zum reduzierten Preis!

Lage und Umfeld

In einer ruhigen Siedlung gelegen, befindet sich dieses gepflegte Einfamilienhaus inmitten einer Nachbarschaft aus Einfamilienhäusern und liebevoll angelegten Gärten. Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten sind bequem zu Fuß erreichbar.

Hausbeschreibung

Das Haus bietet mit rund 125 m² Wohnfläche auf zwei Etagen sowie einem großzügigen Kellerbereich ausreichend Platz für Ihre Familie. Die helle Eingangsdiele empfängt Sie mit Blick in den südseitig ausgerichteten Garten und führt über den Vorraum zentral in alle Räume des Erdgeschosses:

- **Küche mit Essbereich und Speis**
- **Geräumiges Wohn-Esszimmer** mit charmantem Mauerbogen (leicht teilbar in zwei Räume)
- **Schlafzimmer oder Büro** – flexibel nutzbar
- **Tageslichtbad mit WC**

Im **Obergeschoss** erwarten Sie zwei weitere Zimmer, ein zweites Badezimmer mit WC sowie ein zentraler Vorraum – ideal als Kinder- oder Arbeitsbereich.

Der **Keller** beherbergt die Heizung, Lagerräume, die Waschküche sowie einen praktischen, von außen begehbaren Gartengeräteraum.

Ausstattung und Zustand

- 2-fach verglaste Kunststofffenster mit Außenrollläden
- Wärmedämmfassade (6 cm Dämmung)
- Gas-Zentralheizung (Brennwertgerät der Fa. Vissmann) - Kombitherme für Warmwasser und Heizung

- Parkett- und Teppichböden in gepflegtem Zustand

Garten und Außenbereich

Der **eingezäunte Garten** mit sonniger Süd-Ausrichtung ist mit Rosen und Sträuchern bepflanzt und bietet viel Platz zum Spielen, Entspannen oder Gärtnern. Der **Brunnen** hilft in den heißen Sommern den Garten kostengünstig grün zu halten. Die **Terrasse** lädt zum gemütlichen Beisammensein mit Freunden und Familie ein – perfekt für Sommerabende mit Grill und guter Laune.

Jetzt zum reduzierten Preis – Ihr neues Zuhause wartet!

Dieses Haus ist ideal für Familien, die Wert auf eine ruhige Lage, viel Platz und einen schönen Garten legen. Nutzen Sie die Gelegenheit und **vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap