

## **Wohnhaus mit zwei Einheiten – vielseitig nutzbar**



Ansicht-Straßenseite

**Objektnummer: 7882/12474**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2460 Bruck an der Leitha
<b>Baujahr:</b>	1915
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	155,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	7
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>G</b> 285,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 3,12
<b>Kaufpreis:</b>	250.000,00 €

## 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.















## Objektbeschreibung

### **Ebenerdiges Wohnhaus mit zwei separaten Wohneinheiten – ideal für 2-Generationen zum Wohnen, Arbeiten oder zur Vermietung**

In einem ruhigen, älteren Siedlungsgebiet von Bruck/Leitha befindet sich dieses vielseitig nutzbare Ein-Zweifamilienhaus. Das ebenerdige Wohnhaus erstreckt sich auf einem Eckgrundstück mit Vorgarten und einem geschützten Innenhof samt einem praktischen Lagerraum.

Das Haus wurde in zwei separate Wohntrakte unterteilt – **ideal als Mehrgenerationenhaus, zur Kombination von Wohnen & Arbeiten oder zur Vermietung:**

- **Wohnung 1 – ca. 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche**

Bestehend aus 4 Zimmern, Küche, Bad, WC, Abstellraum und Diele.

- **Wohnung 2 – ca. 55 m<sup>2</sup> Wohnfläche**

Bestehend aus 3 Zimmern, Kochnische, Bad mit WC.

Das Wohnhaus wurde in den letzten Jahren modernisiert: Die Bäder und Toiletten beider Wohnungen wurden weiß-grau neu gefliest und mit neuer Sanitärausstattung versehen, die Innentüren wurden größtenteils getauscht bzw. weiß gestrichen. Alle Räume wurden weiß ausgemalt.

### **Ausstattung:**

- neue Bäder und Toiletten
- Laminat- und Fliesenböden in allen Räumen
- weiße Innentüren
- 2-fach verglaste Kunststofffenster mit Aussenrolläden
- Gaszentralheizung mit 2 getrennten Gasthermen

- neue Dachdeckung
  
- **Weitere Ausstattungsmerkmale:**
- Praktische Lagerflächen im Hofbereich
- teilweise überdachter Innenhof mit geschütztem Flair
- Vielfältige Nutzungsmöglichkeiten: Wohnen, Vermietung, Büro, Atelier u.v.m.

Beide Wohneinheiten verfügen über einen **gemeinsamen Hauseingang**, können aber problemlos getrennt genutzt werden. Die technische Infrastruktur ist ebenfalls bereits aufgeteilt: **eigene Stromzähler und zwei Gasetagenheizungen mit separaten Zählern** sorgen für den unabhängigen Betrieb beider Einheiten.

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 <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Einkaufszentrum <2.000m

Bäckerei <500m

**Sonstige**

Bank <1.500m

Geldautomat <1.500m

Polizei <1.000m

Post <2.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Bahnhof <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap