Wohlfühlhaus mit Pool, Garten & Extraeinheit – gepflegtes ELK-Haus auf Eckgrundstück

Objektnummer: 7419/222

Eine Immobilie von VENERA GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2460 Bruck an der Leitha
Baujahr:	1992
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	105,50 m²
Zimmer:	4,50
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Keller:	111,99 m²
Kaufpreis:	549.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Nina Ferner

BURG IMMOBILIEN - RAVENA GmbH
Döblerhofstraße 10/Top 188
1030 Wien

T +43 660 9227716

BURG
IMMOBILIEN

BURG
IMMOBILIEN

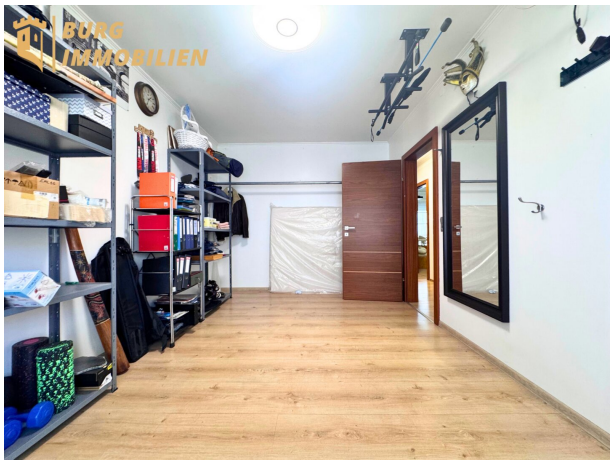
BURG
IMMOBILIEN

BURG
IMMOBILIEN

BURG
IMMOBILIEN

BURG
IMMOBILIEN

BURG
IMMOBILIEN
BEARTOP


BURG
IMMOBILIEN

BURG
IMMOBILIEN

BURG
IMMOBILIEN
LAST NIGHT I SLEPT
in
LISBON

BURG
IMMOBILIEN

BURG
IMMOBILIEN

Objektbeschreibung

Dieses gepflegte Einfamilienhaus in **Holzriegelbauweise** (ELK-Haus, Baujahr 1994) befindet sich auf einem Eckgrundstück in ruhiger Siedlungslage. Die Immobilie überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, großzügige Außenflächen sowie umfangreiche Ausstattung – vom Pool bis zur klimatisierten Nebengebäude. Ideal für Familien, Ruhesuchende oder all jene, die Wohnen und Arbeiten unter einem Dach vereinen möchten.

Jetzt virtuell besichtigen!

Raumaufteilung – Wohnen mit Flexibilität

Erdgeschoss: (105,50 m²)

- Zentraler Vorraum mit Gäste-WC
- Großes, lichtdurchflutetes Wohnzimmer mit direktem Ausgang zur teilweise überdachten Terrasse
- geräumige Wohnküche in praktischer Nische mit Blick in den Garten
- Drei zentral begehbare Zimmer (eines derzeit mit Bodenrohbau), welches als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Ankleidezimmer genutzt werden kann
- Großes Badezimmer mit Badewanne, Dusche & WC

Kellergeschoss: (111,90 m²)

- Großzügiger Büroraum oder Hobbyraum
- Zusätzlich nutzbarer Mehrzweckraum
- Wäscheraum mit Kochnische & WC-Anschluss
- Vorraum mit direkten Ausgang in Innenhof
- Werkstatt/Technikraum

Außenbereich – auf einen Blick

- Gepflasterter Vorgarten mit schönem Baumbestand

- 3 Einfahrten
- Überdachte Terrasse mit gemauertem Pizzaofen
- Erweiterter Terrassenbereich für Sitz- oder Sonneninsel
- Steinumrahmter Pool mit neuer Folie, Filteranlage und Pumpe
- Vollständig eingefriedeter Garten – 360° begehbar
- Großes, überdachtes Carport mit Strom- und Lichtanschluss (für bis zu 3 Autos)
- Nebengebäude als zusätzliche Staufläche
- Separates, klimatisiertes & beheizbares Nebengebäude mit eigenem Zugang

Für wen ist dieses Haus ideal?

- **Familien** mit Platzbedarf und Wunsch nach großem Garten
- **Paare** oder **Mehrgenerationenhaushalte**, die Wohnen und Arbeiten kombinieren möchten
- **Selbstständige/Kreative**, die Büro oder Atelier im Haus nutzen wollen
- **Natur- und Gartenliebhaber**, die Wert auf Privatsphäre und Freiraum legen

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.

Ein außergewöhnlich gepflegtes Haus mit viel Raum, hochwertiger Ausstattung, attraktivem Außenbereich und durchdachter Funktionalität. Die Kombination aus gemütlichem Wohnambiente, großzügigem Garten, Pool, Gästehaus und moderner Technik macht dieses Objekt zu einem stimmigen Gesamtpaket – mit seltenem

Potenzial.

Bei Interesse stellen wir Ihnen gerne ein detailliertes Lageexpose zur Verfügung, das alle wichtigen Parameter dieser Immobilie umfasst. Zudem bieten wir Ihnen die Möglichkeit, alle relevanten Unterlagen sowie detaillierte Fotos einzusehen. Für etwaige Fragen stehe ich Ihnen selbstverständlich jederzeit zur Verfügung.

Es ist wichtig anzumerken, dass keine Bilder oder Exposes Ihren persönlichen Eindruck ersetzen können. Daher laden wir Sie herzlich ein, sich bei einem persönlichen Termin vor Ort von diesem Angebot zu überzeugen.

Ich bitte um Verständnis dafür, dass ich aus rechtlichen und sicherheitstechnischen Gründen Unterlagen nur an Interessenten weiterleiten kann, die ihre persönlichen Daten, einschließlich Vor- und Nachname, Adresse, Telefonnummer und E-Mail-Adresse, zur Verfügung gestellt haben.

Bitte beachten Sie, dass alle Angaben unverbindlich sind und ausschließlich auf den Informationen basieren, die uns vom Verkäufer zur Verfügung gestellt wurden. Die Weitergabe dieser Daten an Dritte ist nicht gestattet. Wir übernehmen keine Haftung für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Objektinformationen, da wir sie lediglich weitergeben. Irrtümer und Änderungen vorbehalten.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <1.000m
Klinik <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Einkaufszentrum <2.500m
Bäckerei <1.000m

Sonstige
Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Polizei <500m

Post <1.500m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <2.000m
Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap