Zentral in Bruck | 4 Zimmer | Saniert | Sonnenterrasse | eigene Garage



Große Terrasse

Objektnummer: 7939/2300162276

Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2460 Bruck an der Leitha
Zustand:	Modernisiert
Wohnfläche:	96,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Keller:	4,40 m²
Heizwärmebedarf:	147,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	2,46
Kaufpreis:	349.000,00 €
Betriebskosten:	185,00 €
Sonstige Kosten:	210,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Katharina Wiser

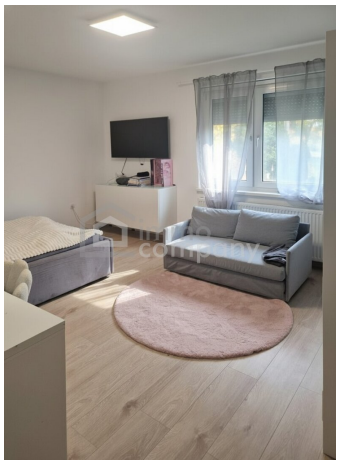
Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH
Steinabrücklerstraße 44
2752 Wöllersdorf

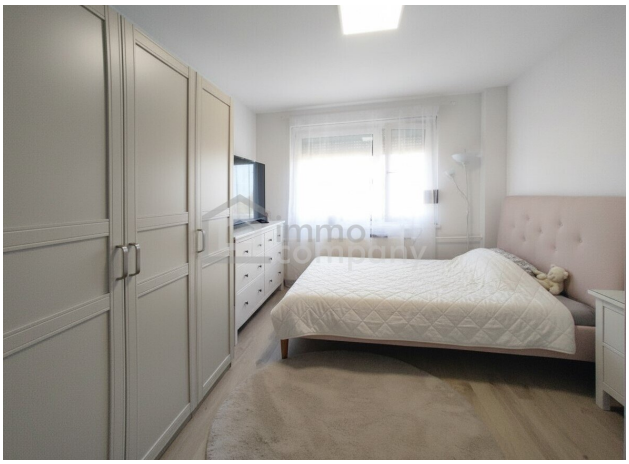

Home





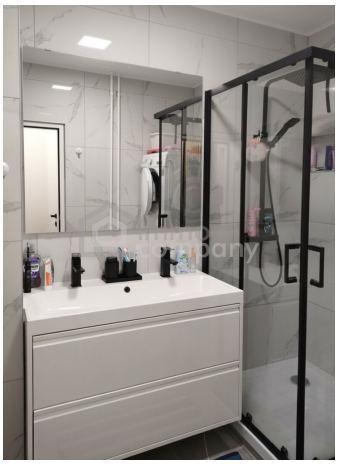
















Wir verkaufen / vermieten gerne auch Ihre Immobilie!



Kompetente Vermittlung in Ihrer Region!

Gutschein für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von **€ 360,-**
Gutschein für einen gratis 360° Rundgang im Wert von **€ 480,-**

Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.



immo company

@immocompany

Unser Partner für Schwimmbäder / Saunen / Outdoorküchen: www.pool-oase.at

Objektbeschreibung

Mitten in Bruck wohnen, großzügig leben und auf der eigenen Terrasse ins Grüne blicken – jetzt zu einem Kaufpreis von € 349.000.

Diese **2024 umfassend modernisierte 4-Zimmer-Wohnung** bietet rund **96 m² Wohnfläche**, eine **großzügige Terrasse mit herrlichem Grünblick**, einen **eigenen Garagenplatz** und eine außergewöhnlich praktische Lage mitten in Bruck – nur wenige Schritte vom Harrachpark entfernt.

Von der Gemeinschaftsgarage führt der **Lift** direkt auf die Wohnebene im erhöhten Erdgeschoss – die Wohnung ist damit komfortabel und **stufenlos erreichbar.**

Und auch die Wohnhausanlage steht vor einer umfassenden Aufwertung: Für 2027 ist eine weitreichende thermische und technische Sanierung vorgesehen, unter anderem mit Maßnahmen an Fassade, Fenstern, Terrassen und Dachbereichen sowie einer Photovoltaikanlage. Die verfügbaren Unterlagen zur Sanierung und Finanzierung stellen wir Interessenten selbstverständlich transparent zur Verfügung.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte, öffentliche Verkehrsmittel und sämtliche Einrichtungen des täglichen Lebens befinden sich in unmittelbarer Nähe. Der **Harrachpark liegt praktisch vor der Haustüre**.

Und dennoch zeigt sich auf der anderen Seite der Wohnung ein völlig anderes Bild: Die Terrasse ist zum begrünten Bereich im Innenhof orientiert und bietet einen herrlichen Blick in die Baumkronen – ein überraschend ruhiger Rückzugsort mitten in der Stadt.

VIEL PLATZ ZUM LEBEN UND WOHLFÜHLEN

Der großzügige Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung.

Gemeinsam mit **drei weiteren Zimmern** bietet die Wohnung viel Platz für unterschiedlichste Lebenssituationen – ob für eine Familie, ein Paar mit Homeoffice, Gäste oder ein eigenes Arbeitszimmer.

Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und schaffen gemeinsam mit der modernen

Gestaltung ein freundliches und angenehmes Wohngefühl.

2024 UMFASSEND MODERNISIERT

Die derzeitigen Eigentümer haben die Wohnung **im Jahr 2024 umfassend modernisiert**.

Dabei wurden unter anderem **Strom- und Wasserleitungen, Böden sowie Wände und Decken erneuert**. Auch das Badezimmer wurde neu gestaltet.

Damit präsentiert sich die Wohnung heute in einem **gepflegten, modernen und zeitgemäßen Zustand**.

DIE TERRASSE – EIN WOHNZIMMER IM GRÜNEN

Ein echtes Highlight dieser Wohnung ist die **großzügige Terrasse mit Grünblick**.

Hier ist ausreichend Platz für einen großen Esstisch, Griller, Pflanzen und gemütliche Stunden mit Familie und Freunden. Der vorhandene Sonnenschutz sorgt auch an warmen Sommertagen für einen angenehmen Platz im Freien.

Und genau hier zeigt sich die besondere Qualität dieser Wohnung:

Mitten in Bruck wohnen – und auf der eigenen Terrasse beinahe vergessen, dass man mitten in der Stadt ist.

EIGENER GARAGENPLATZ – MITTEN IN DER STADT EIN ECHTES PLUS

Zur Wohnung gehört ein **eigener Garagenplatz im Innenhof der Wohnhausanlage**.

Gerade in dieser zentralen Lage ist das ein wertvoller Komfort, der die Wohnung zusätzlich aufwertet.

Ein eigenes Kellerabteil bietet weiteren praktischen Stauraum.

AUCH DAS HAUS WIRD FIT FÜR DIE ZUKUNFT

Nicht nur innerhalb der Wohnung wurde bereits investiert – auch die gesamte Wohnhausanlage soll umfassend modernisiert und energetisch aufgewertet werden.

Das vorgesehene Sanierungskonzept umfasst unter anderem thermische Maßnahmen an der Fassade, Dämmmaßnahmen im Keller-, Garagen- und Dachbereich, Arbeiten an Balkonen und Terrassen, Fenstertausch, neue Terrassentüren, außenliegenden Sonnenschutz sowie die Errichtung einer **Photovoltaikanlage**.

Die Projektvorbereitung erfolgt 2026, die Umsetzung ist für **2027** vorgesehen.

Ziel dieser Maßnahmen sind insbesondere eine deutliche energetische Verbesserung des Gebäudes, höherer Wohnkomfort, geringere Wärmeverluste und eine nachhaltige Aufwertung der gesamten Wohnhausanlage.

Für die Sanierung sind umfangreiche Förderungen vorgesehen. Sämtliche verfügbaren Sanierungs- und Finanzierungsunterlagen stellen wir Interessenten selbstverständlich transparent zur Verfügung.

DIE HIGHLIGHTS AUF EINEN BLICK

? ca. **96 m² Wohnfläche**

? **4 Zimmer** mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten

? **2024 umfassend modernisiert**

? Strom- und Wasserleitungen erneuert

? modernes, neues Badezimmer

? großzügige **Terrasse mit Grünblick**

? sonnige Südwest-Ausrichtung

? **eigener Garagenplatz** im Innenhof

? Lift von der Gemeinschaftsgarage direkt auf die Wohnebene

? Kellerabteil

? zentrale Lage mitten in Bruck

? Einkaufsmöglichkeiten und Infrastruktur bequem erreichbar

? Harrachpark praktisch vor der Haustüre

? umfassende Modernisierung der Wohnhausanlage vorgesehen

? **Photovoltaikanlage** Bestandteil des Sanierungskonzepts

EINE WOHNUNG FÜR MENSCHEN, DIE NICHT ZWISCHEN STADT UND GRÜN WÄHLEN MÖCHTEN

Diese Wohnung verbindet **Platz, eine moderne Wohnqualität, eine außergewöhnlich großzügige Terrasse, Grünblick und die Vorzüge einer zentralen Stadtlage**.

Ein Zuhause für Menschen, die kurze Wege im Alltag schätzen – und sich trotzdem ihren eigenen Rückzugsort im Grünen wünschen.

Überzeugen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung selbst von dieser besonderen Kombination aus zentralem Wohnen und überraschend viel Grün.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!
Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.
Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.

Infrastruktur / Entfernungen

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

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.500m

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

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <2.500m
Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap