# ? Familientraum zum Gestalten – großes Haus mit Garten und viel Potenzial!



**Objektnummer: 7882/12513** 

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:** 1956 **Wohnfläche:** 160,00 m<sup>2</sup>

Zimmer: 5
Bäder: 1
WC: 1

**Keller:** 70,00 m<sup>2</sup> **Kaufpreis:** 329.000,00 €

**Provisionsangabe:** 

11.844,00 € 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.



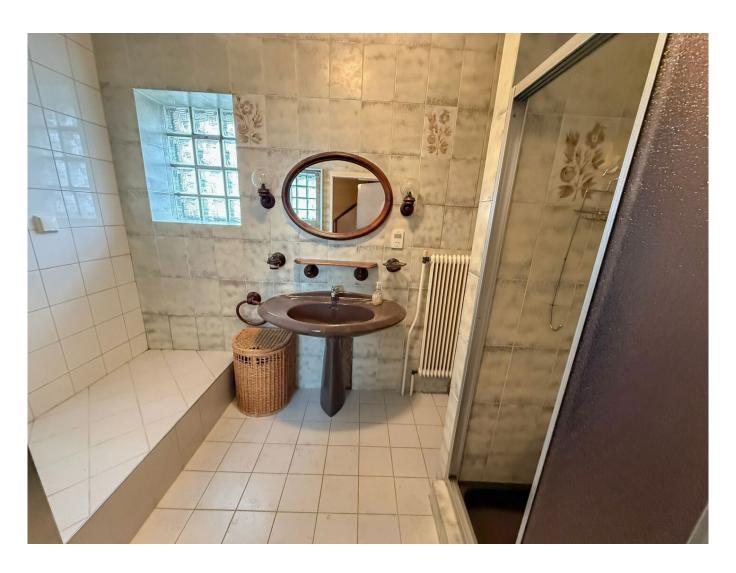






















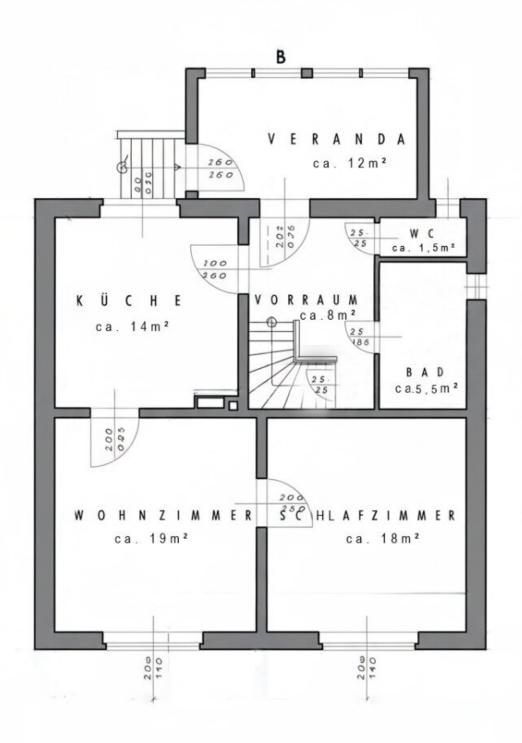


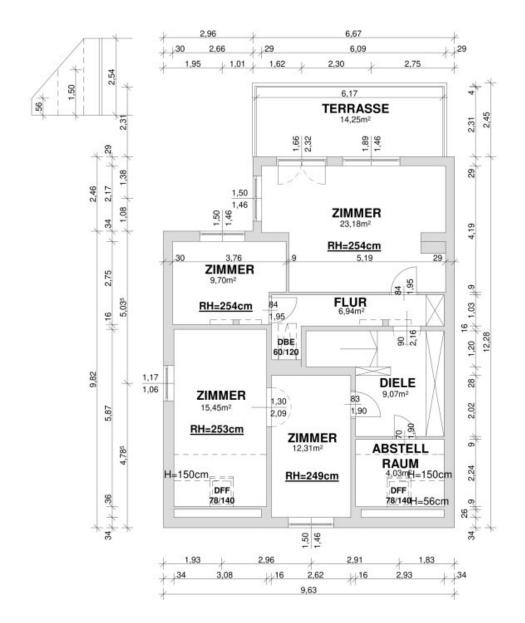












GRUNDRISS OG WNFL.: 80,68m<sup>2</sup>

### **Objektbeschreibung**

# ? Familienhaus mit großem Grundstück – gestalten Sie Ihr Traumzuhause in Bruck an der Leitha!

#### Objektbeschreibung:

Dieses solide gebaute **Einfamilienhaus** wartet darauf, von Ihnen und Ihrer Familie zu neuem Leben erweckt zu werden.

Mit rund **160 m² Wohnfläche** auf **zwei Etagen** bietet das Haus viel Platz, der ganz nach Ihren Wünschen gestaltet werden kann.

#### **Erdgeschoss:**

- Veranda mit Sitzecke und Ausgang auf die Gartenterrasse
- komplett möblierte Wohnküche mit Sitzecke
- Wohnzimmer mit Parkettboden
- Schlafzimmer mit Parkettboden
- Vorraum, Bad, WC, Abstellraum

#### Obergeschoss:

- Vorraum
- 3 Zimmer (eines davon ein Durchgangszimmer)
- 1 großes teilw. ausgebautes Zimmer mit Ausgang auf die 14m² Terrasse
- Schrankraum/Abstellraum

Das Objekt ist **renovierungsbedürftig** – ideal für Familien, die ihre eigenen Wohnideen verwirklichen möchten.

Ob moderne Wohnküche, gemütlicher Wohnbereich, Schlafzimmer oder Homeoffice-Büro: Hier sind Ihrer Kreativität keine Grenzen gesetzt.

#### **Ausstattung & Highlights:**

- ca. 160 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 6 Zimmer auf zwei Etagen
- Vollkeller (Lagerräume, Heizraum, Stüberl)
- Gaszentralheizung (Viessmann Kombi-Therme für Heizung und Warmwasser, Baujahr 2020)
- 2 Terrassen
- Großes Grundstück ideal für Garten, Spielbereich oder Pool
- Garage

#### Lage:

Bruck an der Leitha überzeugt durch seine zentrale und familienfreundliche Lage.

Die öffentliche Verkehrsanbindung mit Bus und Bahn nach Wien und Bratislava ist hervorragend.

In der Bezirkshauptstadt Bruck/L. befinden sich:

- Schulen von Volksschule bis Gymnasium und Handelsakademie
- Kindergärten und Ärztezentrum
- Supermärkte, Bäckerei und Fachmarktzentrum
- Vielfältige Freizeitmöglichkeiten (Freibad, Eislaufplatz, Fußball- und Tennisplätze)

So genießen Sie die Ruhe des Landlebens bei gleichzeitig schneller Erreichbarkeit der Stadt.

#### Fazit:

Dieses Einfamilienhaus ist mehr als nur eine Immobilie – es ist die **Chance**, ein **Familienparadies nach Ihren Vorstellungen** zu schaffen.

Mit etwas Liebe und Kreativität entsteht hier ein Zuhause mit Herz und Zukunft.

#### ? Kontakt:

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungsrermin!

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

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 <1.500m 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