

großzügiges, modernisiertes Einfamilienhaus mit Swimming Pool, Keller & Garage in Bruck an der Leitha



Objektnummer: 960/74458

Eine Immobilie von s REAL

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2460 Bruck an der Leitha
Baujahr:	2000
Zustand:	Modernisiert
Zimmer:	6
Bäder:	1
WC:	3
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	C 60,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,16
Kaufpreis:	529.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

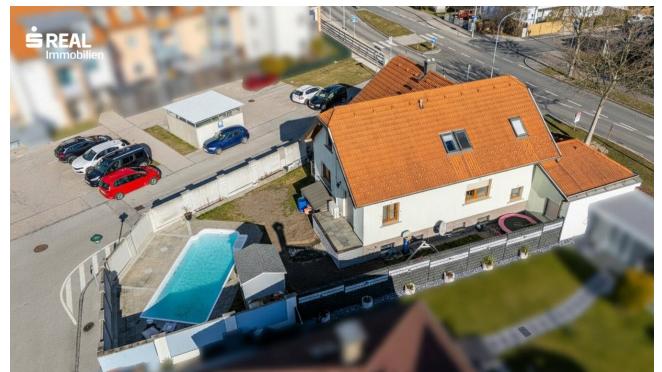
Ihr Ansprechpartner

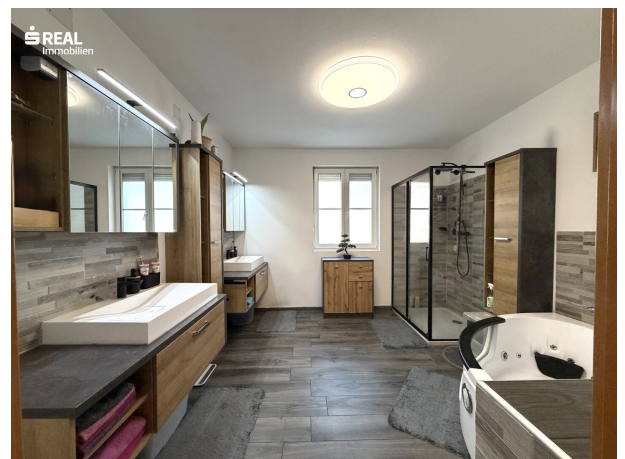


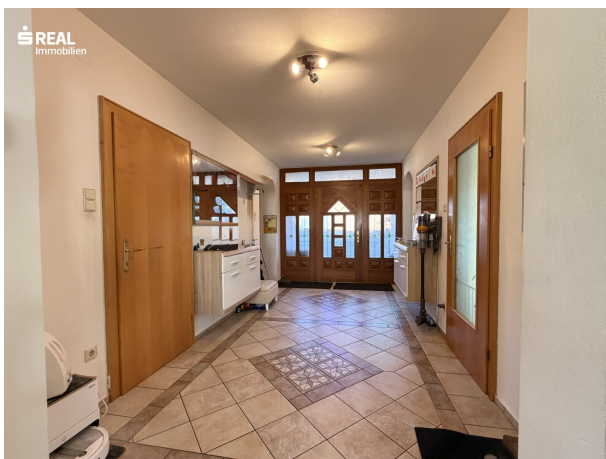
Margit Zettel

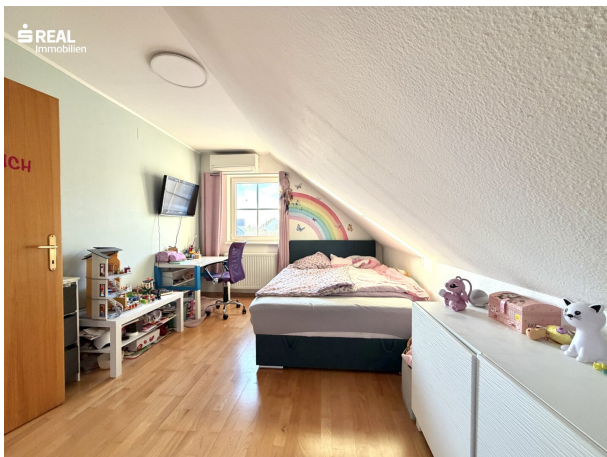
Region NÖ Süd und Burgenland
Hauptstrasse 39
2340 Mödling

T +43 (0)5 0100 - 26281
H +43 664 88851824





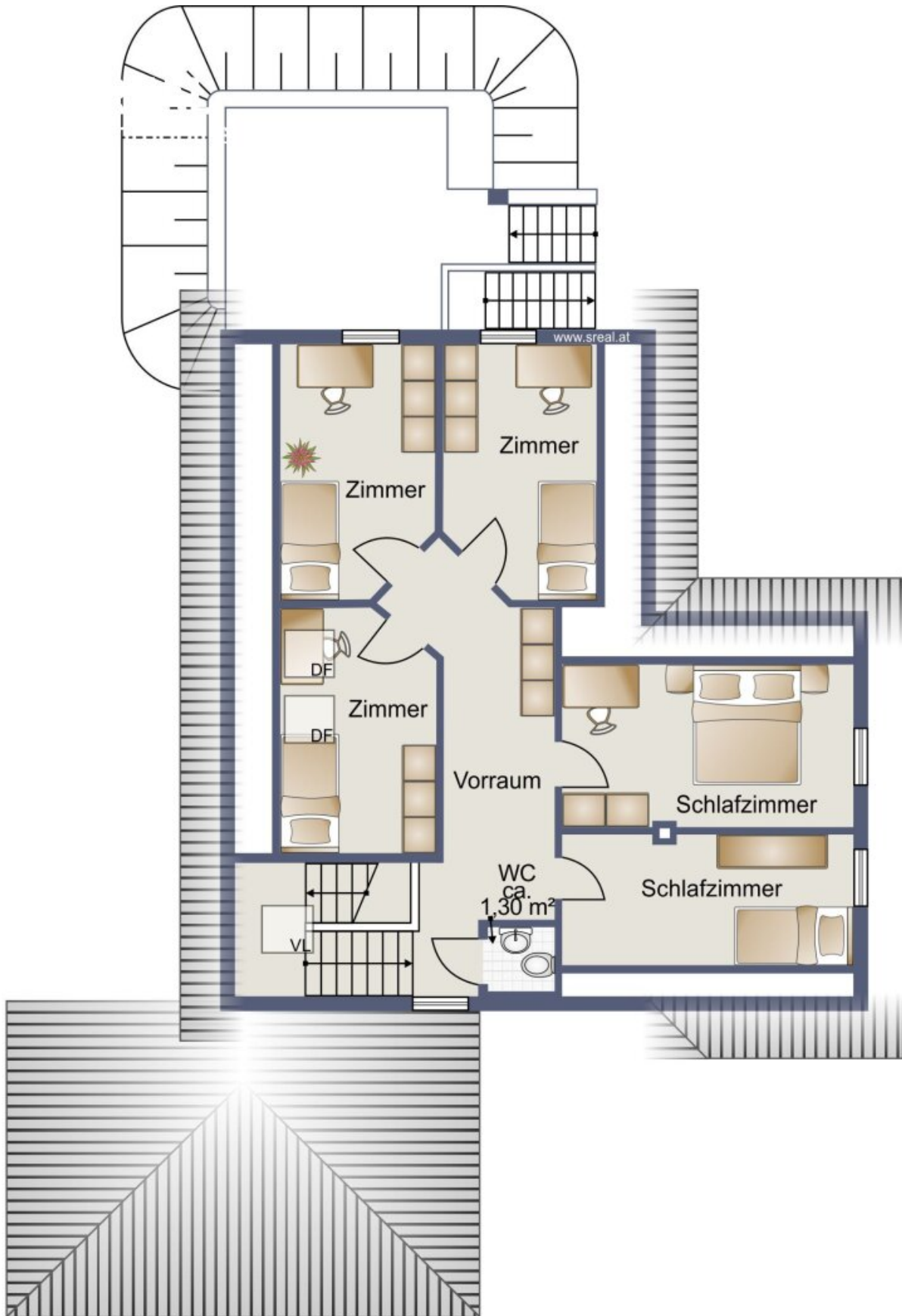








Skizze Erdgeschoss



Skizze Dachgeschoss



Skizze Kellergeschoss

Objektbeschreibung

Dieses im Jahr 2000 errichtete und laufend modernisierte Einfamilienhaus überzeugt durch eine außergewöhnlich großzügige Raumaufteilung, helle Wohnbereiche und vielseitig nutzbare Nebenflächen – ideal für große Familien oder Personen mit erhöhtem Platzbedarf.

Bereits der breite, freundliche Eingangsbereich vermittelt ein angenehmes Raumgefühl und bietet ausreichend Platz für Garderobe und Alltag.

Erdgeschoss – Wohnen mit Großzügigkeit

Im Erdgeschoss befinden sich:

- helle, moderne Küche mit Kochinsel, viel Arbeitsfläche und angenehmen Raumgefühl; bei Bedarf durch eine Tür vom Wohnbereich trennbar
- großzügiger Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang auf die Terrasse und in den Garten
- großes, modernisiertes Badezimmer mit Doppelwaschbecken, Walk-in-Dusche sowie eine Badewanne mit Whirlpool-Funktion
- separate Toilette
- praktischer Abstellraum
- breiter Eingangsbereich mit ausreichend Platz für Garderobe

Obergeschoss – 5 flexibel nutzbare Räume

Im Obergeschoss befinden sich:

- zwei spiegelverkehrt angeordnete Räume mit Dachschräge, die derzeit als Ankleideraum & Spielzimmer genutzt werden – auch als Büro, Gäste- oder Hobbyraum geeignet
- drei weitere größere Zimmer, ideal als Schlafzimmer oder Arbeitszimmer
- separate Toilette

Die Raumaufteilung ermöglicht individuelle Gestaltungsmöglichkeiten - je nach Lebenssituation und Bedarf.

Keller – vielseitig nutzbar

Das Haus ist unterkellert und bietet:

- großer, vielseitig nutzbarer Raum mit einem kleinem Vorraum – direkter Zugang in den Garten
- separater Waschraum mit Waschmaschinenanschluss und Starkstromanschluss (z.B. für Sauna oder Infrarotkabine geeignet) und Potenzial für die Wiederherstellung einer Dusche (vorhanden gewesen, im Zuge der Sanierungsarbeiten entfernt)
- Heizraum (Heizung: Erdgas)
- Abstellraum
- Toilette

Der Keller verfügt über Fenster und bietet dadurch Tageslicht.

Nach fachgerecht durchgeführten Trockenlegungsarbeiten wurde die finale Oberflächengestaltung nicht vollständig abgeschlossen und kann vom neuen Eigentümer

individuell fertiggestellt werden.

Garten und Außenbereich

Der gepflegte Garten bietet ausreichend Platz für Terrassenmöbel, Lounge-, Grill- und Spielbereich.

Ein besonderes Highlight ist der großzügige Swimmingpool, der den Außenbereich deutlich aufwertet und an warmen Tagen für zusätzliche Lebensqualität sorgt.

Sowohl vom Wohnbereich als auch vom Keller besteht direkter Zugang in den Garten.

Garage und Parkmöglichkeit

Die Garage verfügt über eine KFZ-Grube – ein besonderes Highlight für Autoliebhaber oder Hobbymechaniker. Mehrere zusätzliche Stellplätze befinden sich vor dem Haus.

Besondere Highlights

- großzügige Raumaufteilung mit viel Platz für Familienleben
- heller Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur Terrasse
- Swimming Pool mit einer Größe von ca. 7,5x3,5x1,5 Meter als echtes Sommer-Highlight
- mehrere flexibel nutzbare Räume im Obergeschoss sowie im Keller - Raum für Gäste, Home-Office, Hobby, Fitness
- Garage mit KFZ-Grube - ein echtes Plus für Technik- oder Autobegeisterte
- mehrere Autoabstellplätze vor dem Haus

- Alarmanlage für zusätzliche Sicherheit
- Klimaanlage im Erdgeschoss sowie im Obergeschoss

Lage – Bruck an der Leitha

Die Immobilie befindet sich in einer gewachsenen Wohnlage in Bruck an der Leitha. Die Umgebung ist geprägt von Einfamilienhäusern und Wohnbebauung und bietet ein angenehmes, familienfreundliches Umfeld.

Besonders hervorzuheben ist die hervorragende Verkehrsanbindung:

- Autobahn A4 und A6 - gute Verbindung nach Wien, Ungarn und Bratislava
- gute Bahnverbindung
- sehr gute Infrastruktur mit Schulen, Ärzten, Einkaufsmöglichkeiten und Gastronomie

Durch die Nähe zum Flughafen bestehen unter bestimmten Voraussetzungen Fördermöglichkeiten für Schallschutzfenster im Wohn- und Schlafbereich.

Hier geht´s zum 360°

Rundgang: <https://app.immoviewer.com/portal/tour/3142782?accessKey=69be>

Viele weitere Rundgänge, so wie alle neuen s REAL Immobilienangebote finden Sie auf www.sreal.at.

Für Detailinformationen bzw. zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins erreichen Sie Fr. Margit Zettel unter +43 664 88 851 824 bzw. unter margit.zettel@sreal.at

Senden Sie bitte eine Anfrage mit Name, Telefonnummer, E-Mailadresse und Sie erhalten umgehend ein Exposé mit der genauen Adresse.

Gerne helfen wir bei Fragen rund um Finanzierungen und freuen uns auf Ihren Anruf!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m

Apotheke <2.000m

Klinik <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m

Einkaufszentrum <2.000m

Bäckerei <500m

Sonstige

Bank <1.500m

Geldautomat <1.500m

Polizei <1.500m

Post <2.000m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Bahnhof <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap





Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.