

Mediterranes Flair trifft modernes Familienhaus



Objektnummer: 7882/12525

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

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2460 Bruck an der Leitha
Baujahr:	1998
Wohnfläche:	139,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Keller:	79,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 82,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,20
Kaufpreis:	380.000,00 €
Provisionsangabe:	

13.680,00 € 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.

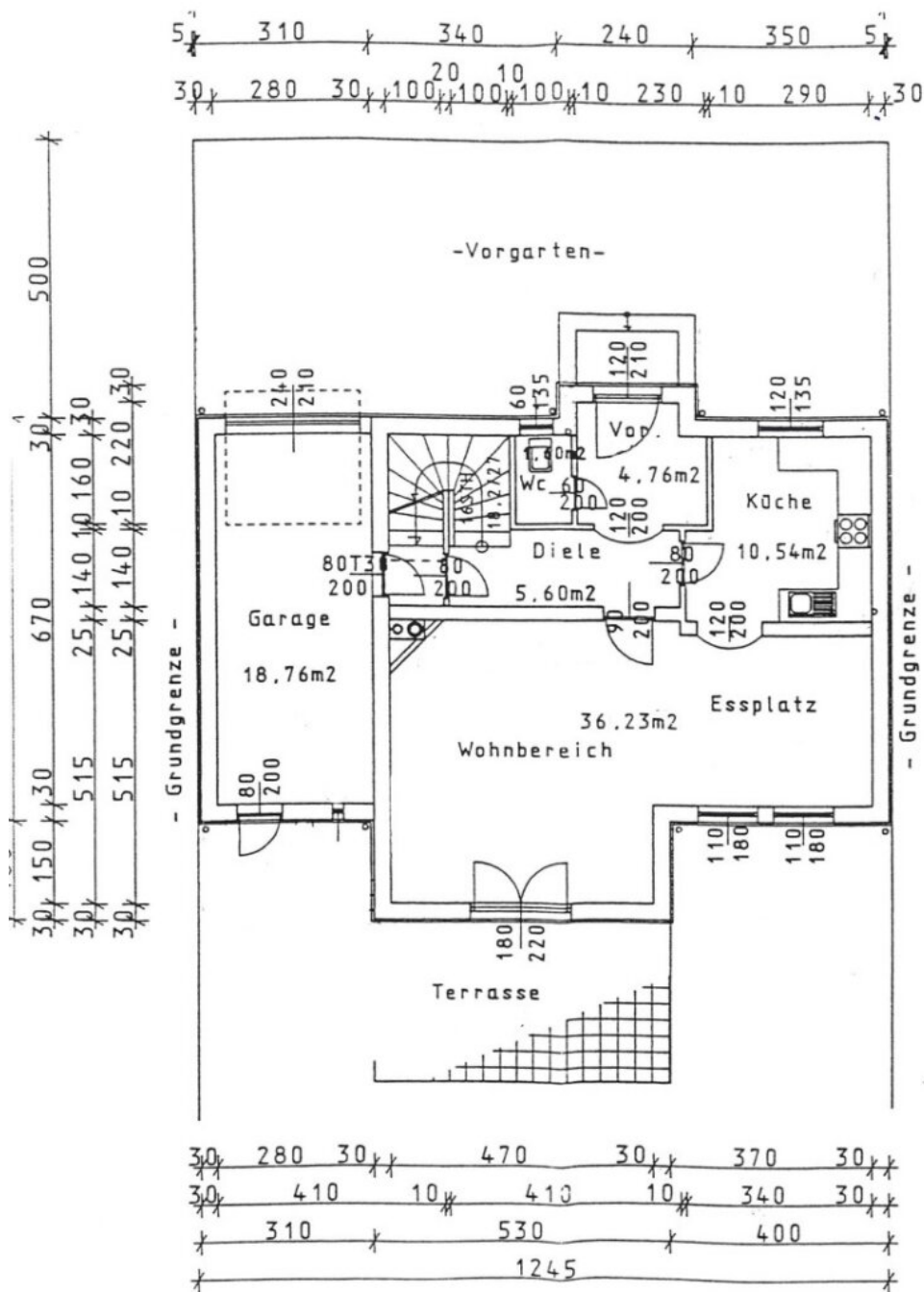




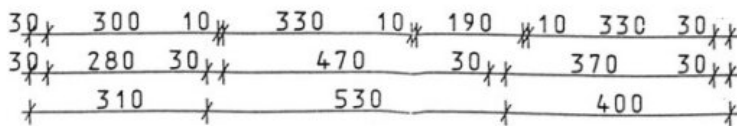
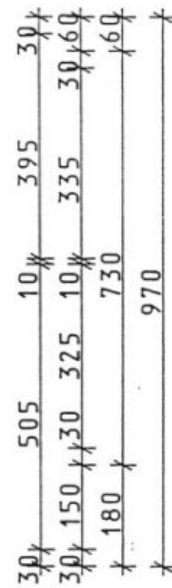
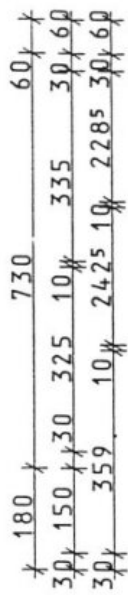




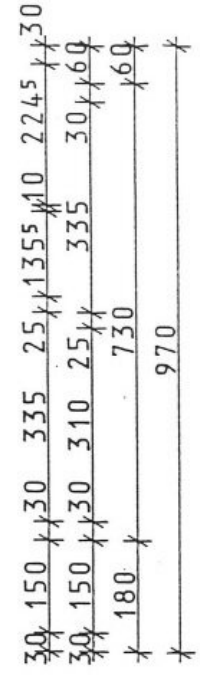
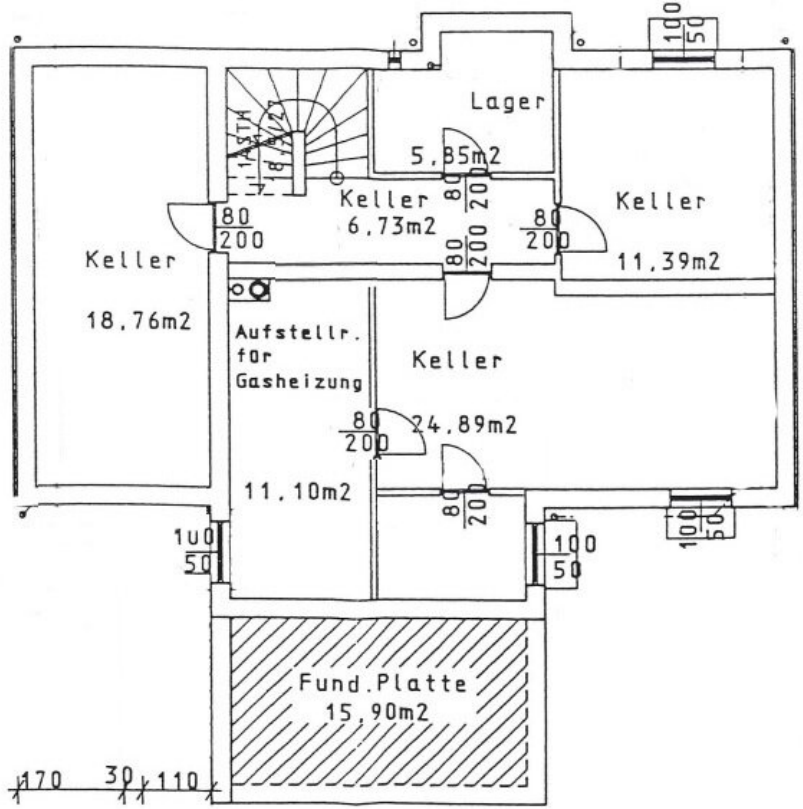
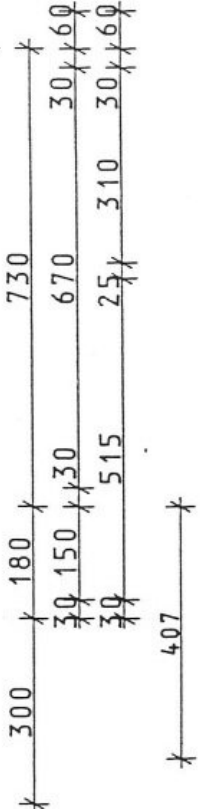
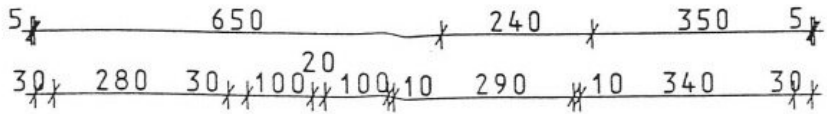




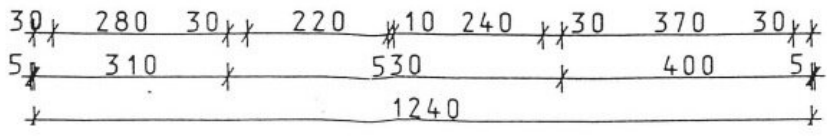
Erdgeschoss
Wohnnutzfl.: 58.73m²



Dachgeschoss
Wohnnutzfl.: 80,01m²



Keller



Objektbeschreibung

Gemütliches Einfamilienhaus mit hochwertiger Ausstattung und mediterranem Garten

Dieses charmante Einfamilienhaus in geschlossener Bauweise, Baujahr 1998, überzeugt durch seine durchdachte Raumaufteilung, moderne Ausstattung und einen liebevoll gestalteten Garten im italienischen Stil. Das Haus ist voll unterkellert und bietet ausreichend Platz für Familie, Homeoffice und entspannte Stunden zu Hause.

Erdgeschoss:

Das Erdgeschoss präsentiert sich modern und einladend. Der Wohnbereich wurde hochwertig erneuert und mit einem edlen Vollholzboden aus dunkler Eiche ausgestattet. Für eine besonders gemütliche Atmosphäre sorgt ein stilvoller Specksteinofen der Marke RIKA.

Der Wohnbereich geht offen in das Esszimmer über, in dem ein großer Esstisch ausreichend Platz für Familie und Freunde bietet – perfekt für gemeinsame Abende und gesellige Treffen.

Die moderne Küche in U-Form wurde im Jahr 2020 komplett erneuert und ist mit hochwertigen Markengeräten der Firma Siemens ausgestattet. Das zeitlose Design in Anthrazit fügt sich harmonisch in den Wohnbereich ein.

Obergeschoss:

Im Obergeschoss befinden sich drei helle Schlafzimmer, die viel Raum für Familie oder Gäste bieten. Zwei der Schlafzimmer sind mit Klimageräten ausgestattet und sorgen auch an warmen Sommertagen für angenehme Temperaturen.

Das Badezimmer verfügt über eine Dusche und Badewanne. Die Toilette ist getrennt vom Bad.

Ein besonderes Highlight ist der offene Arbeitsbereich in der Diele mit Tageslicht – ideal als Homeoffice oder Lernbereich. Ergänzt wird das Raumangebot durch einen praktischen Schrankraum.

Garten & Außenbereich

Der äußerst gepflegte Garten wurde im mediterranen bzw. italienischen Stil angelegt und bietet eine wunderschöne Wohlfühloase. Eine großzügige Terrasse mit regenfester Pergolamarkise mit ausfahrbarem Volant lädt zum Entspannen ein.

Ein Whirlpool für vier Personen sorgt für zusätzlichen Komfort und macht den Garten zu einem perfekten Ort für Erholung und gesellige Stunden.

Technik & Ausstattung

- Gaszentralheizung mit Fußbodenheizung sowie Radiatoren in den Schlafzimmern
- Pelletsofen (Speckstein) im Wohnzimmer
- komplette Küchenausstattung samt Siemens-Geräten
- 2 Klimageräte
- Außenrollos
- Photovoltaikanlage mit 4,7 kWh Leistung und Einzeloptimierung der Module
- regenfeste Pergolamarkise mit ausfahrbarem Volant
- Whirlpool für 4 Personen

Dieses liebevoll gepflegte Einfamilienhaus vereint Wohnkomfort, moderne Ausstattung und einen besonderen Gartencharakter. Ideal für Familien oder Paare, die ein stilvolles Zuhause mit Wohlfühlatmosphäre suchen.

Die Immobilie befindet sich auf einem Baurechtsgrund mit monatlicher Miete von nur € 32,60. Das Grundstück kann auf Wunsch jederzeit auch käuflich erworben werden. Der Kaufpreis beträgt berechnet zum Stichtag 1.10.2026 - € 37.661,-

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Polizei <1.500m

Post <1.000m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap