

# BEZAUBERNDENDES EINFAMILIENHAUS MIT POOL AM BRUCKHAUFEN



**Objektnummer: 29613**

**Eine Immobilie von Dr. Alexandra Gabriel  
Realitätenvermittlungsgesellschaft m.b.H.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1210 Wien
<b>Baujahr:</b>	2002
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	146,88 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	223,40 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	500,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	76,52 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 58,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,08
<b>Kaufpreis:</b>	1.100.000,00 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	1.263,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Dr. Marie-Therese Gabriel**

Dr. Alexandra Gabriel Realitätenvermittlungsgesellschaft m.b.H.

Graben 29 A/Eingang  
1010 Wien

T +43 1 533 10 96

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.



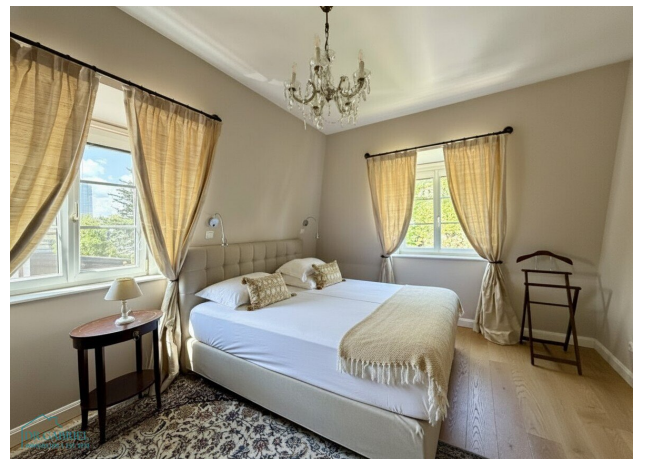
termin zur











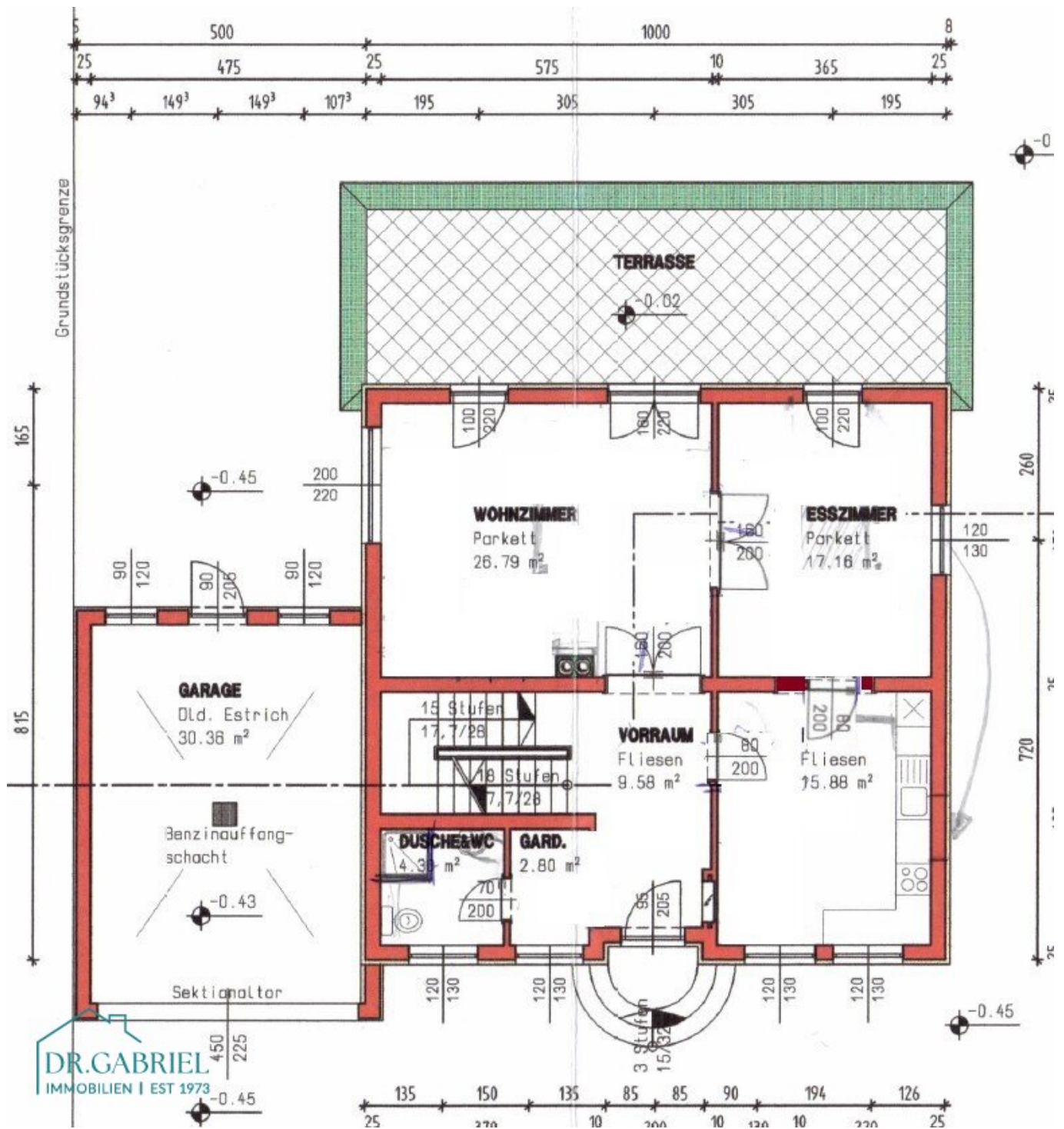


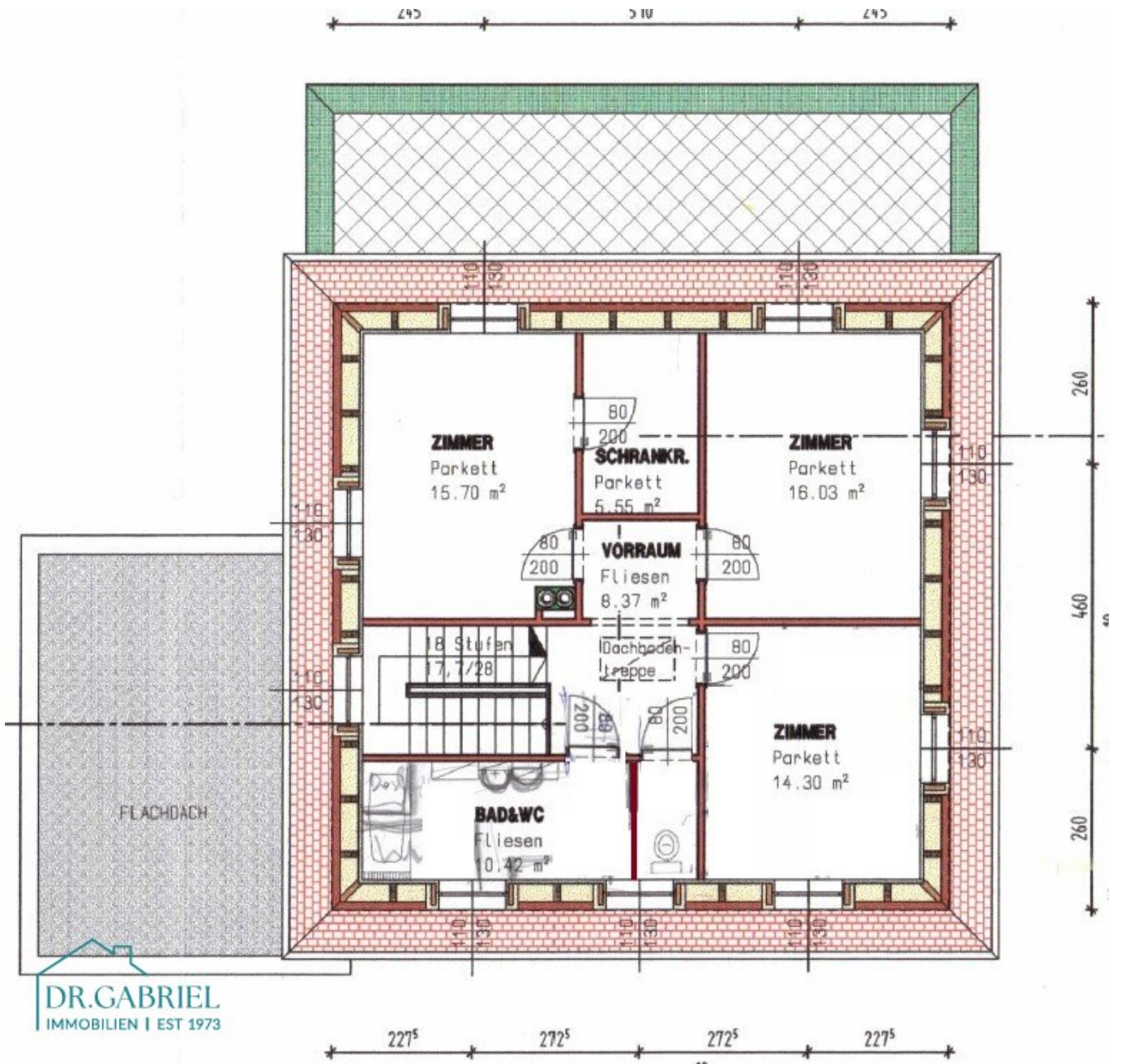






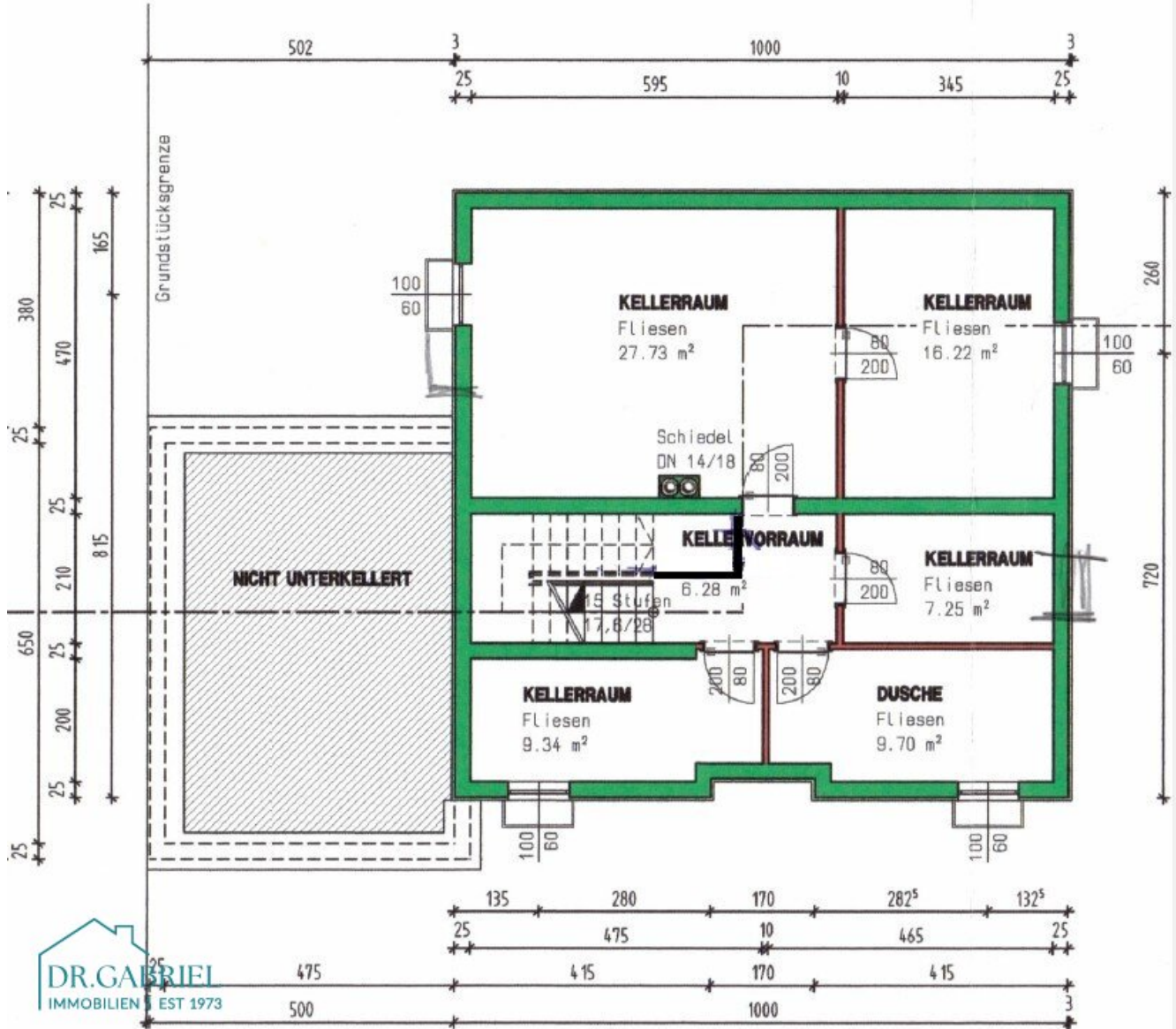






**DR. GABRIEL**  
IMMOBILIEN | EST 1973

# KELLERGEHOSS



## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt ein hochwertig ausgestattetes Einfamilienhaus mit tollem Garten und Pool am beliebten Bruckhausen. Ein Zuhause mit viel Platz auf drei Ebenen und ein Wohlfühlraum für große Familien. Das freistehende Haus wurde 2002 in zeitloser Architektur und Ziegelbauweise errichtet. Hochwertige Materialien und Raumhöhen von 2,9m im Erdgeschoss sowie 2,6 m im Obergeschoss schaffen ein luftiges und repräsentatives Wohngefühl. Die Innenarchitektur mit edlen Natursteinen und Eichenparkettböden bietet französisches Flair. Der vollausgebaute Wohnkeller bietet Platz für einen Gästebereich/ Homeoffice oder eine Au-pair Wohnung.

Der Garten wurde gärtnerisch gestaltet und ist aufgrund der schönen Heckenbepflanzung nahezu uneinsehbar. Der 10 m lange Salzwasserpool verfügt über eine Gegenstromanlage und eine ganzjährige Überdachung, im Gartenhaus können Möbel & Geräte bequem untergebracht werden. Die schöne Terrasse verbindet Innen- mit Außenraum und lädt dazu ein, entspannte Sommertage zu verbringen.

Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist ausgezeichnet, die U-Bahnlinie U6 ("Alte Donau") sowie der Bus 20B zur U1 "Alte Donau & VIC" sind fußläufig erreichbar. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten stehen in der Millennium City/ Donauzentrum zur Verfügung. Das Arbeiterstrandbad, der nahegelegene Tennisverein TCV und der Donaupark bieten viele weitere Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten. Das Haus ist ein Superädifikat, Grundeigentümer das Stift Klosterneuburg.

### RAUMAUFTEILUNG:

EG: Entrée mit Garderobe, Wohnbereich mit offenem Kamin und Ausgang auf die westseitige Terrasse und in den liebevoll gestalteten Garten, Esszimmer ebenfalls mit Ausgang auf die Terrasse, große vollausgestattete Küche mit Essbereich, Duschbad mit WC.

DG: großer Vorraum, Masterbedroom mit en-suite begehbarem Kleiderschrank, zwei weitere Schlafzimmer mit hochwertigen Einbaumöbeln, Wannenbad, separates WC

KG: Vorraum, großer Hobbyraum (rund 27 m<sup>2</sup>), zwei weitere Räume, Wirtschaftsraum mit Dusche, Technikraum unter den Stiegen

Über das Stiegenhaus gelangt man in eine große Garage mit Platz für 2 PKWs. Zusätzlich gibt es einen überdachten Vorplatz vor der Garage.

### AUSSTATTUNG:

- Eichenparkett-Landhausböden & Natursteinfliesen (Schubert Stone innen & Breitwieser außen)

- Fußbodenheizung mit Gasbrennwertgerät (2021 erneuert)
- Klimatisierung im Obergeschoss
- vollausgestattete Küche mit Siemens Geräten (höhergestellter Backofen, Geschirrspüler, Mikrowelle)
- hochwertige Tischlereinbauten in den Zimmern und der Garderobe
- Salzwasserpool mit Gegenstromanlage (Poolpumpe 2026 erneuert)
- "Kramer" Garten mit automatischer Bewässerungsanlage (2026 erneuert)
- Doppelgarage mit direktem Zugang ins Haus
- Sicherheitstüre & Alarmanlage (2023 erneuert)
- integrierter Insektenschutz

Der Pachtzins beträgt aktuell 7.582 EUR/ Halbjahr.

ELEGANT FAMILY HOME IN BRUCKHAUFEN | 3 BEDROOMS | 3 BATHROOMS |  
BEAUTIFUL GARDEN & POOL

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.000m

Apotheke <1.500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.500m

Bank <1.500m

Post <1.000m

Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap