Raumwunder in Ruhelage



Hausfront

Objektnummer: 7882/12547

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:	2002
Wohnfläche:	125,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Keller:	61,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 78,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,25
Kaufpreis:	345.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Monika KIRCHMAYER

BIT Immobilien Handelsg.m.b.H.
Hauptplatz 10-11 / EG
2460 Bruck an der Leitha

T +43 2162 64764
H +43 699 121 121 02

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

































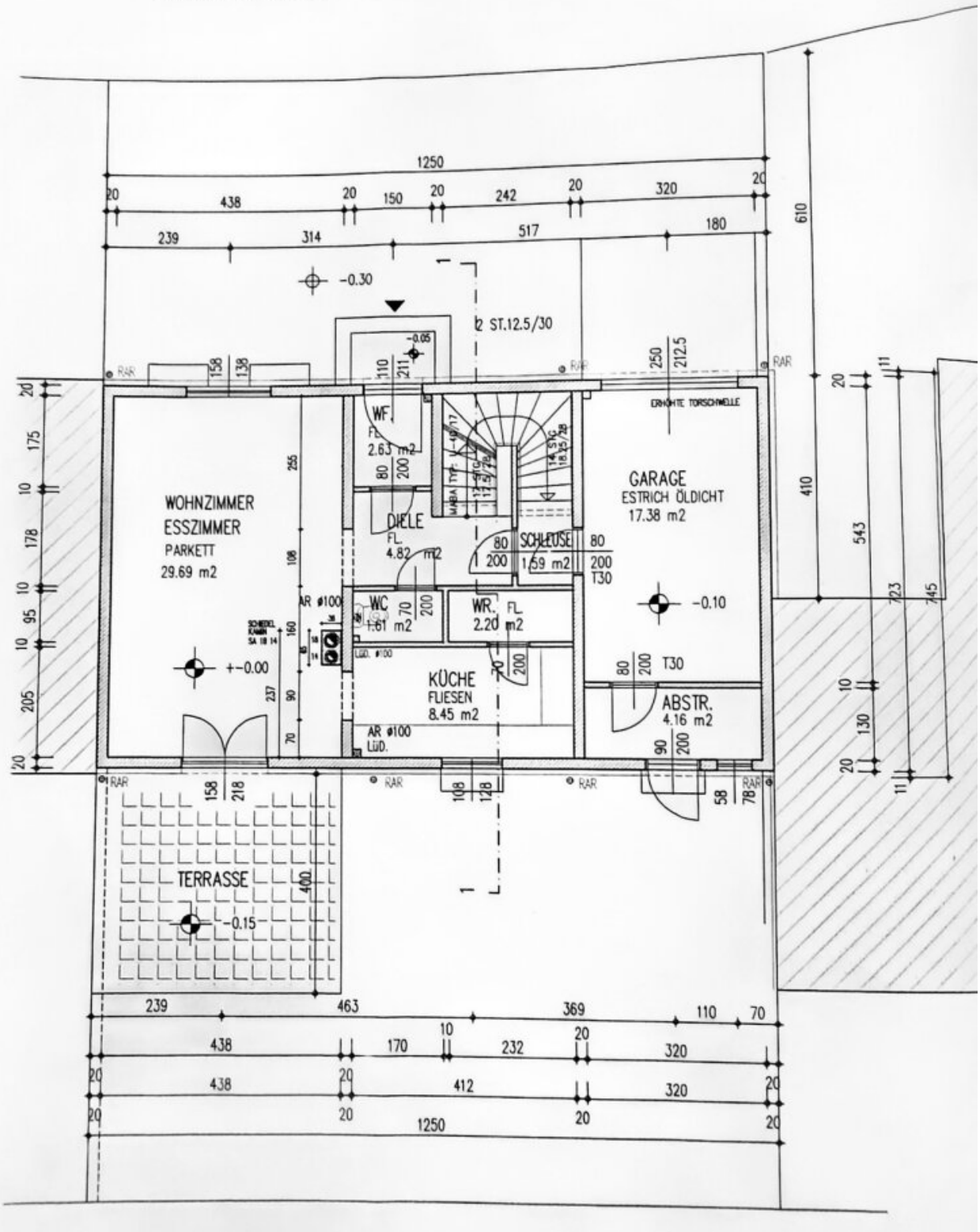





11

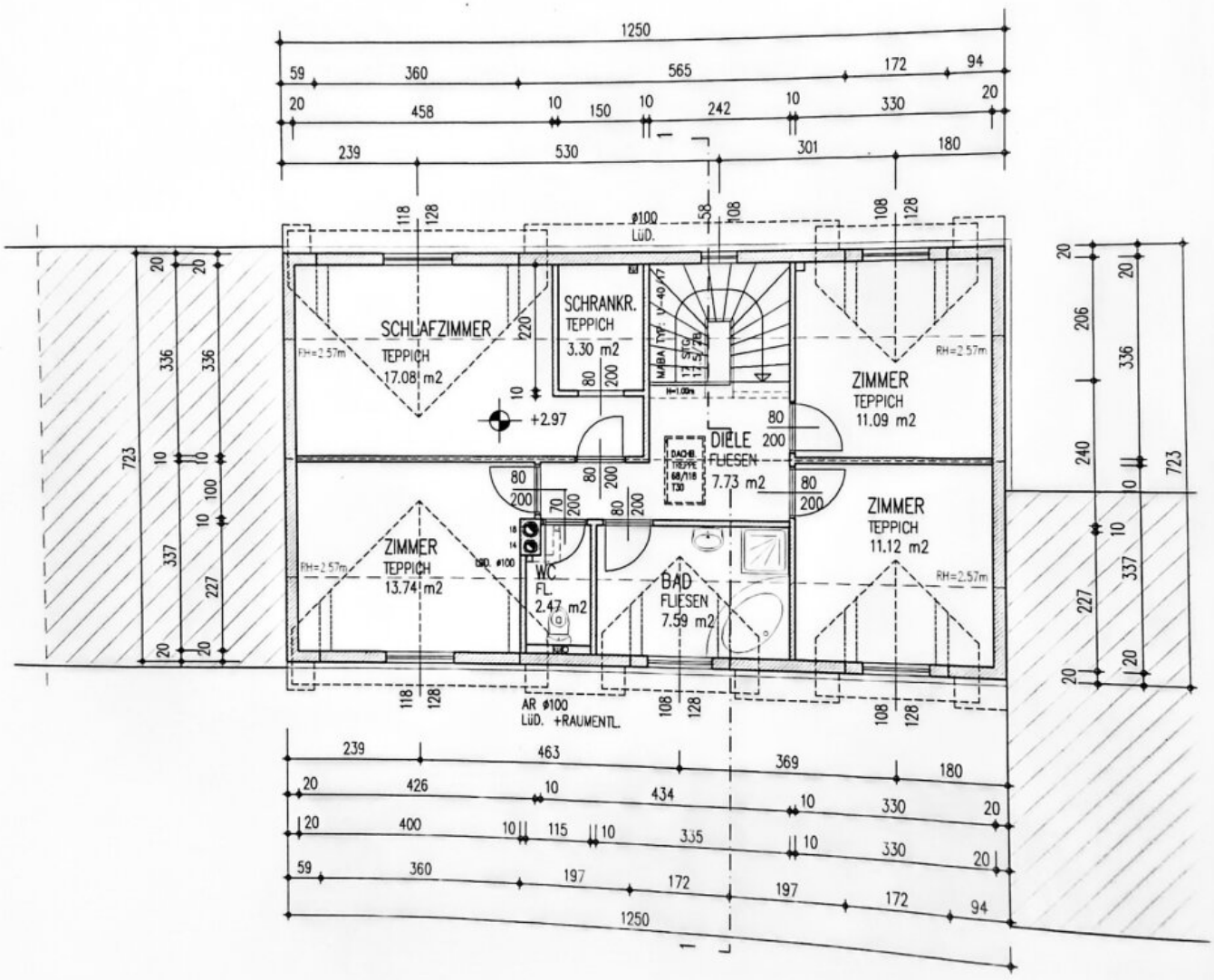
ERDGESCHOSS

WOHNNUTZFLÄCHE 50.99 m2



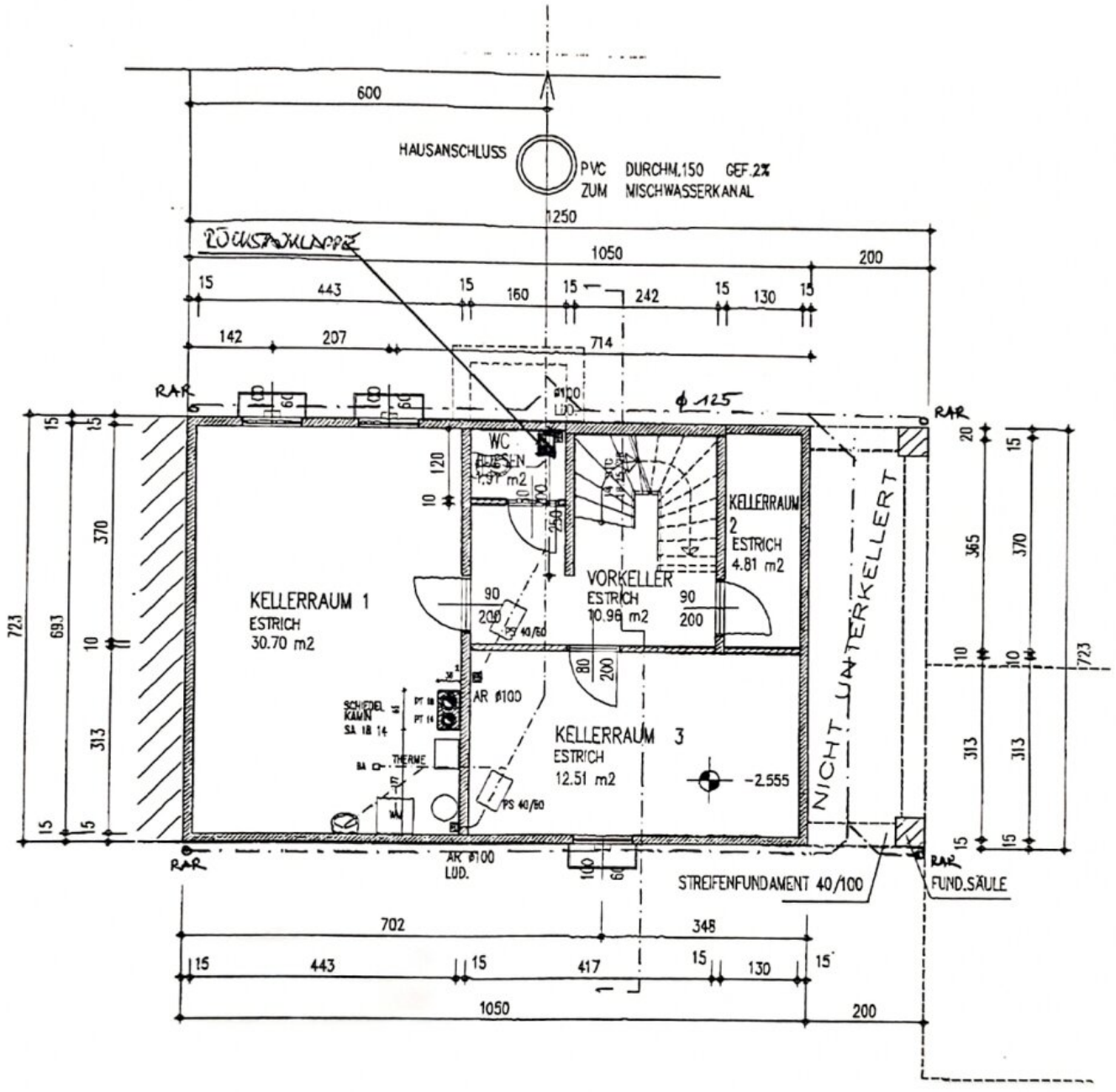
DACHGESCHOSS

WOHNNUTZFLÄCHE 74.12 m2



KELLERGESCHOSS

NUTZFLÄCHE 60.89 m2



Objektbeschreibung

Ruhiges Wohnglück: Einfamilienhaus in familienfreundlicher Sackgassenlage

Dieses in geschlossener Bauweise errichtete Einfamilienhaus (Baujahr 2002) besticht durch seine absolute Ruhelage am Ende einer Sackgasse. Dank der durchdachten Raumaufteilung mit einem großen Wohnbereich im Erdgeschoß, vier separt begehbaren Schlafzimmern und der vollen Unterkellerung bietet die Immobilie flexiblen Platz für Familienleben, Homeoffice und Hobbys.

Erdgeschoss:

Das Herzstück des Hauses ist der großzügige Wohn-Ess-Bereich. Durch die ideale **Ost-West-Ausrichtung** genießen Sie hier den ganzen Tag über natürliches Tageslicht. Ein besonderes Detail ist der hochwertige **Bambus-Parkettboden**, der nicht nur für ein angenehmes Barfußgefühl sorgt, sondern auch extrem strapazierfähig und feuchtigkeitsresistent ist. Die angrenzende, räumlich getrennte Küche verfügt über eine praktische Speis für zusätzlichen Stauraum. Vom Wohnzimmer aus treten Sie direkt auf die Terrasse. Hier bietet eine prachtvolle, extra große **Kirschlorbeerhecke** optimalen Sichtschutz und Privatsphäre.

Obergeschoss:

Im Obergeschoss erwarten Sie **vier Schlafzimmer**. Eines davon punktet mit einem **begehbaren Kleiderschrank**. Das Badezimmer ist zeitlos gestaltet und sowohl mit einer Dusche als auch einer Eckbadewanne ausgestattet. Die Toilette ist praktischerweise separat untergebracht.

Keller:

Das Haus ist beinahe vollständig unterkellert. Neben der Haustechnik finden Sie hier ausreichend Platz für Lagerung, Waschraum, Werkstatt oder Hobbybereiche.

Geheizt wird effizient mittels Gaszentralheizung, wobei im gesamten Wohnbereich eine komfortable **Fußbodenheizung** installiert ist (Radiatoren im Keller und Garage).

Ausstattung & Technik:

- Ziegelit-Massivhaus von EUROHAUS

- 4 Schlafzimmer
- Garage samt abgegrenztem Werkstatt- oder Lagerbereich
- Außenrollos und Fliegengitter an allen Fenstern
- Gaszentralheizung mit Fußbodenheizung und Radiatoren
- 200L Warmwasserspeicher

Die Immobilie befindet sich auf einem **Baurechtsgrund** des Landes Niederösterreich mit einer außergewöhnlich niedrigen monatlichen Miete von nur rund **€ 32,-**.

Der besondere Vorteil: Sie haben die maximale Flexibilität! Das Grundstück kann auf Wunsch jederzeit käuflich erworben werden. Der aktuelle Kaufpreis (Stichtag 01.10.2026) beläuft sich auf lediglich **rund € 35.000,-**.

Interesse geweckt? Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <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