Moderne 3-Zimmer-Gartenwohnung mit 2 Terrassen, 2 Gärten & 2 Parkplätzen



Objektnummer: 3479/2510

Eine Immobilie von RE/MAX Trend

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Schwester-Oswina-Gasse
Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2460 Bruck an der Leitha
Baujahr:	2022
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	75,91 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	2
Stellplätze:	2
Garten:	35,89 m²
Keller:	7,22 m²
Heizwärmebedarf:	B 35,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,71
Kaufpreis:	369.000,00 €
Betriebskosten:	225,32 €
Heizkosten:	17,20 €
USt.:	31,64 €

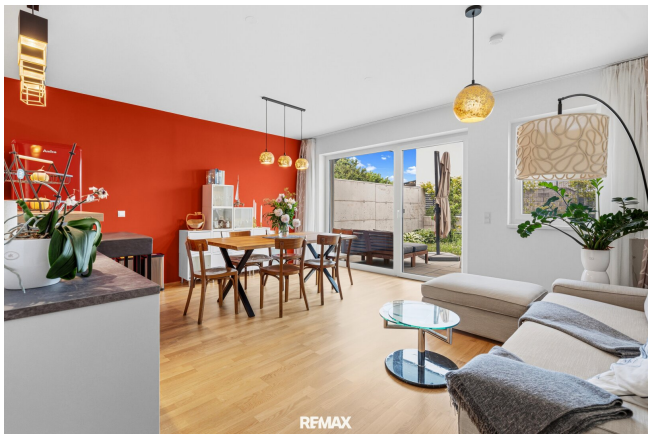
Provisionsangabe:

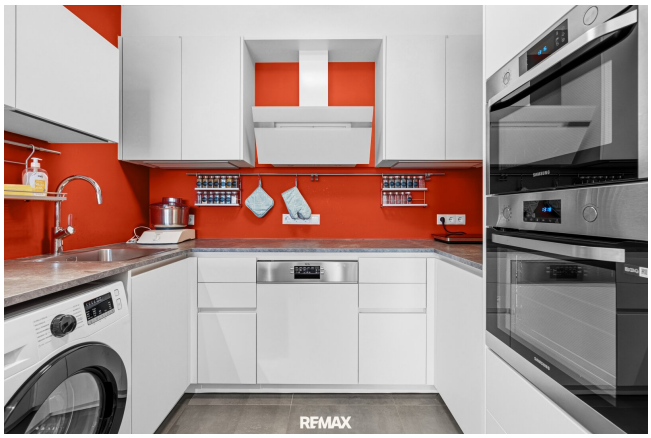
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner




RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX





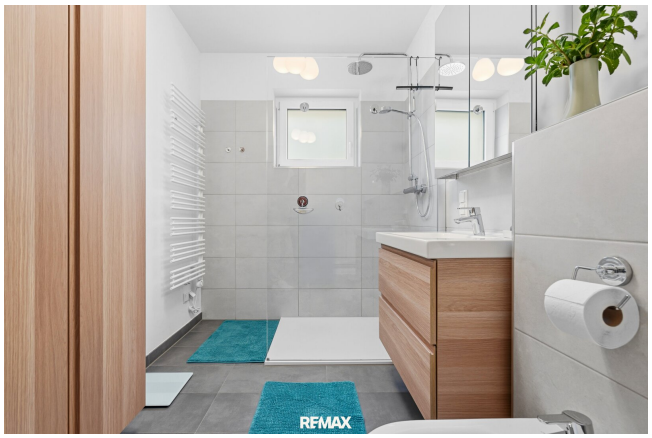


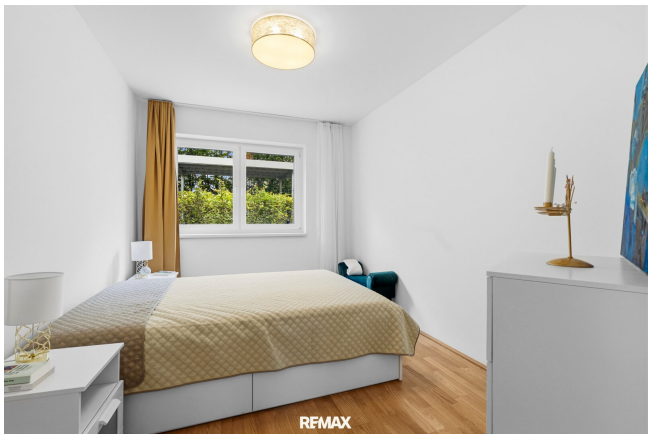

RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX

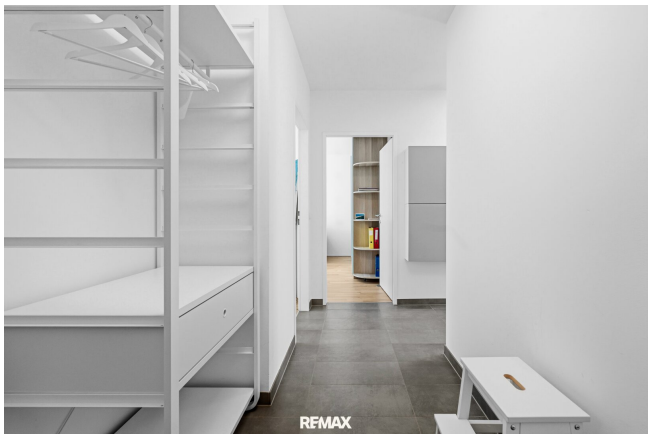

RE/MAX


RE/MAX

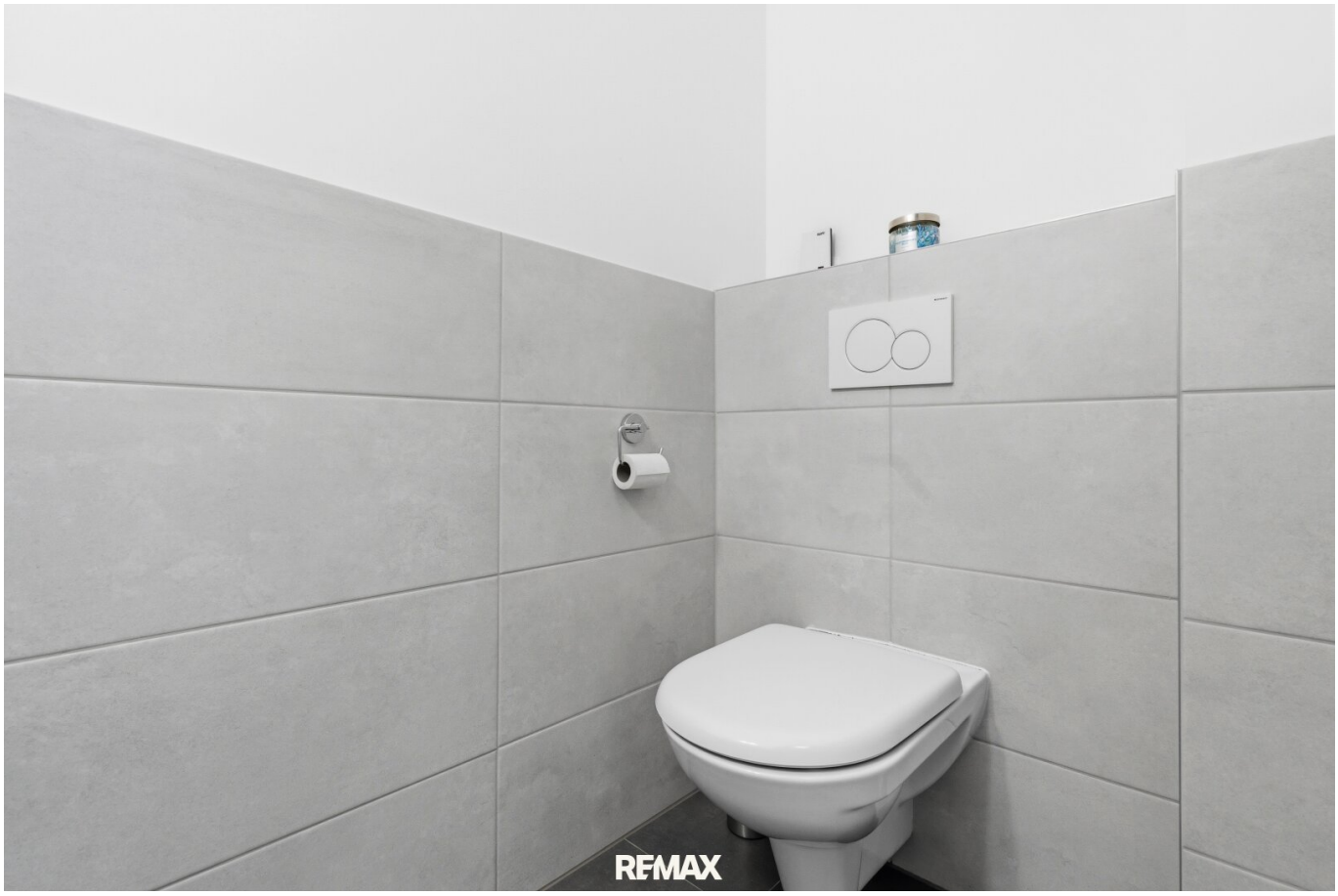

RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX



Exposéplan, nicht maßstäblich

Objektbeschreibung

Wohnen auf höchstem Niveau – sofort bezugsfertig

Diese hochwertige **3-Zimmer-Neubauwohnung (Baujahr 2022)** vereint modernen Wohnkomfort, durchdachte Raumaufteilung und eine außergewöhnlich ruhige Lage. Perfekt für alle, die stilvoll wohnen möchten – ganz ohne zusätzlichen Aufwand.

Highlights auf einen Blick

- Sofort bezugsfertig – **kein Zusatzaufwand notwendig**
- **2 Terrassen & 2 private Gärten** (Ost & West)
- **2 fixe Parkplätze** inkl. Vorbereitung für E-Auto
- **Klimaanlage & Smart-Home-Steuerung** (App & Alexa)
- Hochwertige Ausstattung (Parkett, Fliesen, moderne Elektrik)
- Großer **Lagerraum im Keller**
- Ruhige Lage im familienfreundlichen Neubauviertel

Wohnkomfort, der begeistert

Der großzügige Wohnbereich bildet das Herzstück der Wohnung:

Ein heller Raum mit gemütlichem Sofa, Essbereich für bis zu 6 Personen und stilvoller Bar zur Küche. Von hier gelangen Sie direkt auf die **West-Terrasse** – perfekt für entspannte Nachmittage und laue Sommerabende.

Hochwertige, voll ausgestattete Küche

Die moderne Küche lässt keine Wünsche offen:

- Geschirrspüler
- Backofen & Mikrowelle (eingebaut)
- Kühl-/Gefrierkombination
- **Integrierter Weinkühlschrank**
- Abluft nach außen
- Waschtrockner

Ideal für alle, die gerne kochen und genießen.

Ruhige Rückzugsorte

- **Schlafzimmer:** Doppelbett, Insektenschutz & entspannender Grünblick
- **Arbeits-/Gästezimmer:** Flexibel nutzbar mit Schreibtisch, ausziehbarer Couch und großem Kleiderschrank – Zugang zur **Ost-Terrasse** inklusive Morgensonne

Komfort bis ins Detail

- Modernes Badezimmer mit Dusche, WC, Bidet & elektrischem Handtuchhalter
- Fenster mit Insektenschutz

- **Separates Gäste-WC**
- Praktischer **Abstellraum**

Außenbereiche – Ihr privates Naturparadies

Zwei Terrassen bieten zu jeder Tageszeit den perfekten Platz:

- **West-Terrasse:** Sonne am Nachmittag & Abend
- **Ost-Terrasse:** Angenehmer Naturschatten am Vormittag

Beide Terrassen sind vollständig möbliert (inkl. Esstische, Sesseln & Sonnenschirm).

Die beiden liebevoll bepflanzten Gärten schaffen zusätzlichen Freiraum.

Smart Living inklusive

- Elektrische **Somfy-Rollläden** (App- & Alexa-Steuerung)
- **Philips Hue Beleuchtungssystem**
- Klimaanlage per App steuerbar
- Vorbereitung für **E-Ladestation am Parkplatz**

Wohnanlage

- Modernes Haus mit nur **11 Einheiten pro Stiege**
- Familienfreundliche Umgebung

- Fahrradabstellplätze & eigener Kinderwagen-/Fahrradraum

Lage & Anbindung

Die Wohnung befindet sich in ruhiger Lage in **Bruck an der Leitha**:

- Nur 5 Minuten zur **A4 (Abfahrt Bruck West)**
- 5 Minuten zum **Bahnhof Bruckneudorf**
- Perfekte Anbindung Richtung Wien & Bratislava

Fazit

Diese Immobilie ist ein echtes Gesamtpaket:

Modern, hochwertig ausgestattet, perfekt gelegen und sofort bezugsbereit.

Ideal für Paare, kleine Familien oder anspruchsvolle Eigennutzer, die Wert auf Komfort, Ruhe und Qualität legen.

Anfragen:

Wir bitten um Beachtung, dass wir aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber unseren Auftraggebern ausschließlich Anfragen unter Angabe Ihrer vollständigen Daten (Name, Anschrift, Tel. Nr. e - mail Adresse) bearbeiten können. Weiters weisen wir darauf hin, dass wir strikt nach den seit Juni 2014 geltenden FAGG Richtlinien arbeiten.

Wir informieren Sie darüber, dass wir bei diesem Objekt eine Doppelmaklertätigkeit ausüben. (§ 5 Abs. 3 MaklerG).

Nebenkosten:

3,5% Grunderwerbsteuer

1,1% Grundbuchseintragung

3,0 % Vermittlungsprovision zzgl. 20% MwSt.

Vertragserrichtung nach Vereinbarung

Es wird darauf hingewiesen, dass die angeführten Daten auf Informationen des Abgebers oder Dritten (z.B. Behörden) beruhen, sodass für die Richtigkeit und Vollständigkeit keine Gewähr übernommen werden kann!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.000m
Apotheke <1.250m
Klinik <1.250m
Krankenhaus <1.750m

Kinder & Schulen
Schule <250m
Kindergarten <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <750m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <2.750m

Sonstige
Bank <1.250m
Geldautomat <1.250m
Polizei <750m
Post <1.500m

Verkehr
Bus <250m
Autobahnanschluss <1.500m
Bahnhof <1.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap