

## **Rohdachboden – Ausbaupotenzial für 2 exklusive Dachgeschoßwohnungen in Bruck an der Leitha**



 PRADIUM  
IMMOBILIEN GMBH

**Objektnummer: 8230/245**

**Eine Immobilie von PRADIUM Immobilien GmbH & Co KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Rohdachboden
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2460 Bruck an der Leitha
<b>Baujahr:</b>	1825
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	171,29 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	244,74 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>F</b> 183,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,29
<b>Kaufpreis:</b>	150.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	265,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Sebastian Hartmann

PRADIUM Immobilien GmbH & Co KG  
Jochäckergasse 18  
2512 Traiskirchen

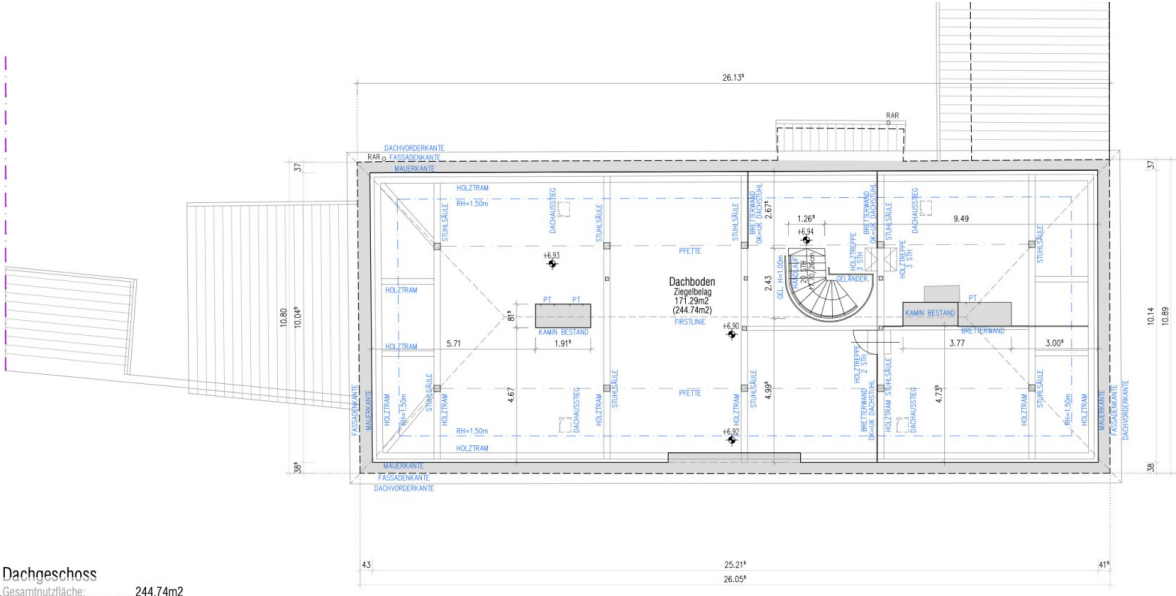
T +436764834622

H +436764834622

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

termin zur





**Dachgeschoss**  
 Gesamtutzfläche: 244.74m<sup>2</sup>  
 Nettouutzfläche: 171.29m<sup>2</sup>  
**PRADUM**  
 IMMOBILIEN GMBH

## Objektbeschreibung

Exklusiver Rohdachboden mit außergewöhnlichem Entwicklungspotenzial in

historischem Zinshaus in Bruck an der Leitha

Zum Verkauf gelangt ein äußerst attraktiver Rohdachboden in einem stilvollen, historischen Gebäude in Bruck an

der Leitha. Die Liegenschaft bietet eine seltene Gelegenheit für Bauträger, Projektentwickler oder Investoren,

hochwertigen Wohnraum mit besonderem Charakter zu schaffen und gleichzeitig den Charme historischer

Architektur mit modernem Wohnkomfort zu verbinden.

Der Dachboden verfügt über eine Gesamtnutzfläche von ca. 244 m<sup>2</sup>, wobei ca. 171 m<sup>2</sup> auf eine Raumhöhe ab

1,50 m entfallen. Die vorhandene Dachkubatur eröffnet attraktive Möglichkeiten für eine hochwertige

Dachgeschoßentwicklung mit großzügigen, lichtdurchfluteten Wohnflächen.

Besonders hervorzuheben ist, dass trotz bestehendem Denkmalschutz attraktive bauliche

Gestaltungsmöglichkeiten gegeben sind. Nach Abstimmung mit den zuständigen Behörden und dem

Bundesdenkmalamt besteht die Möglichkeit zur Errichtung von Gaupen sowie attraktiven Dachterrassen,

wodurch sich ein modernes und exklusives Wohnkonzept realisieren lässt. Gerade diese Kombination aus

historischem Bestand und zeitgemäßer Architektur macht das Projekt besonders interessant und marktfähig.

Auf Basis der vorhandenen Flächen eignen sich die Gegebenheiten ideal zur Umsetzung von zwei großzügigen

3-Zimmer-Dachgeschoßwohnungen mit jeweils rund 85 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche. Durch eine intelligente Planung

können helle Wohnbereiche mit offenem Raumgefühl, großzügigen Fensterflächen sowie attraktiven

Außenbereichen geschaffen werden. Der Dachgeschoßausbau bietet somit die Möglichkeit, hochwertigen

Wohnraum mit besonderem Flair und hoher Nachfrage zu entwickeln.

Historische Gebäude mit Dachgeschoßpotenzial sind am Immobilienmarkt zunehmend gefragt, insbesondere

wenn moderne Wohnqualität mit architektonischem Charakter kombiniert wird. Der gegenständliche

Rohdachboden bietet genau diese seltene Kombination und eröffnet dadurch ausgezeichnete

Vermarktungsmöglichkeiten – sowohl im Verkauf als auch in der Vermietung.

Die Lage in Bruck an der Leitha überzeugt durch eine ausgezeichnete Infrastruktur sowie eine sehr gute

Verkehrsanbindung Richtung Wien, Flughafen Wien und Bratislava. Die Stadt entwickelt sich zunehmend zu einem

gefragten Wohnstandort für Pendler, Familien und anspruchsvolle Käufer, die urbanes Wohnen mit hoher

Lebensqualität verbinden möchten.

Dieses Objekt stellt eine seltene Gelegenheit dar, ein architektonisch reizvolles Dachgeschoßprojekt mit

erheblichem Wertsteigerungspotenzial zu realisieren.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://pradium-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://pradium-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.500m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Polizei <1.000m

Post <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap