Kleines Häuschen sucht große Ideen!



Wohnzimmer

Objektnummer: 7882/12561

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

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2451 Au am Leithaberge
Wohnfläche:	77,00 m²
Heizwärmebedarf:	G 444,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	G 5,69
Kaufpreis:	99.000,00 €

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.


























KI-Vorschlag begrünter Innenhof














GEMEINDEAMT



Objektbeschreibung

Klein gedacht, schön gemacht - Häuschen mit ländlichem Wohngefühl in Au am Leithaberge

In Au am Leithaberge im ruhigen Dorfzentrum steht ein gemütliches Altbau-Wohnhaus zum Verkauf. Es bietet auf zwei Ebenen eine Wohnnutzfläche von ca. 77 m². Das Grundstück umfasst 126 m², davon entfallen rund 35 m² auf einen kleinen, gepflasterten Innenhof.

Im **Erdgeschoß** befinden sich ein Wohnzimmer, eine Küche, ein Schlafzimmer, ein Badezimmer, ein separates WC. Besonders das Wohnzimmer vermittelt mit seiner Holzmöblierung und dem Pelletofen das behagliche Wohngefühl einer modern interpretierten Bauernstube.

Im **Dachgeschoß** befindet sich ein weiterer Raum, der als zweites Schlafzimmer genutzt wurde, sowie noch nicht ausgebaute Dachbodenflächen.

Beheizt wird das Haus elektrisch sowie über den Pelletofen im Wohnzimmer. Vor etwa 20 bis 25 Jahren wurden unter anderem das Dach, Teile der Elektrik und die Wasserleitungen erneuert. Insgesamt besteht dennoch Modernisierungs- und Sanierungsbedarf.

Eckdaten:

- ca. 77 m² Wohnfläche
- ca. 35 m² Freifläche
- 126 m² Grundfläche
- 1 Schlafzimmer
- Wohnzimmer
- Küche

- Bad und separates WC
- 1 Zimmer im Dachgeschoß
- Pelletofen und Elektroheizkörper

Ruhig wohnen und dennoch gut angebunden

Au am Leithaberge bietet eine angenehme, ländlich geprägte Wohnumgebung am Rand des Leithagebirges. Die Nähe zu Wald und Natur schafft gute Voraussetzungen für Spaziergänge, Wanderungen, Radtouren und erholsame Freizeit direkt vor der Haustür.

Trotz der ruhigen Lage sind wichtige Ziele rasch erreichbar: Die Wiener Stadtgrenze liegt etwa 30 Autominuten entfernt, Eisenstadt rund 20 Minuten, der Neusiedler See etwa 30 Minuten und Wiener Neustadt rund 40 Minuten. Auch die Nähe zu den Nachbarländern ist attraktiv: Der ungarische Grenzübergang Klingenbach/Sopron ist in ungefähr 25 bis 30 Minuten, der slowakische Grenzübergang Kittsee/Jarovce in etwa 45 bis 50 Minuten erreichbar.

So verbindet die Lage naturnahes Wohnen und dörfliche Ruhe mit einer guten Erreichbarkeit der umliegenden Städte, Arbeitszentren und Freizeitregionen.

Ein Häuschen mit kompakter Fläche in ruhiger Lage – ideal für handwerklich geschickte Käufer, Individualisten oder alle, die sich ein eigenes Zuhause mit Entwicklungspotenzial schaffen möchten.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <7.000m
Krankenhaus <9.000m
Klinik <10.000m

Kinder & Schulen
Schule <3.000m
Kindergarten <6.000m
Höhere Schule <9.000m
Universität <9.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <3.000m

Sonstige
Bank <3.000m
Geldautomat <3.000m
Post <3.500m
Polizei <7.000m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap