

## **Klein gedacht, schön gemacht - Häuschen mit ländlichem Wohngefühl**



Wohnzimmer

**Objektnummer: 7882/12561**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                          |
|--------------------------------------|------------------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Haus                                     |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                               |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 2451 Au am Leithaberge                   |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 77,00 m <sup>2</sup>                     |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>G</b> 444,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>G</b> 5,69                            |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 135.000,00 €                             |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                          |

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.















## 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 m<sup>2</sup>. Das Grundstück umfasst 126 m<sup>2</sup>, davon entfallen rund 35 m<sup>2</sup> 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 ausgebauten 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 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- ca. 35 m<sup>2</sup> Freifläche
- 126 m<sup>2</sup> 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 <9.500m

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