

Ein Zuhause für die ganze Familie – mit Garten, Keller, viel Platz und ganz viel Potenzial



Objektnummer: 960/75439

Eine Immobilie von s REAL

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2460 Bruck an der Leitha
Baujahr:	1996
Wohnfläche:	159,90 m ²
Nutzfläche:	281,20 m ²
Zimmer:	4,50
Bäder:	1
WC:	3
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	D 127,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,99
Kaufpreis:	425.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



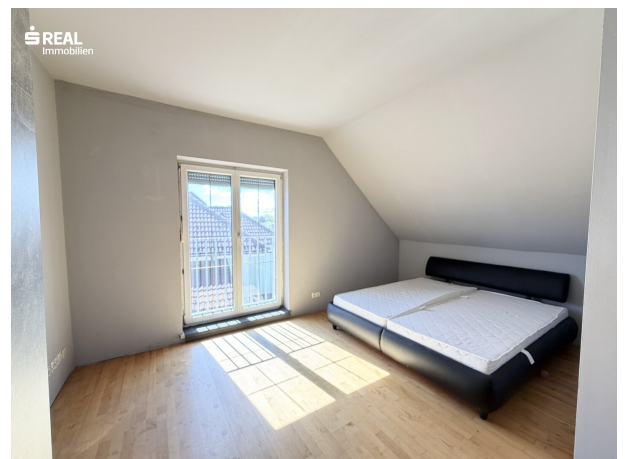
Margit Zettel

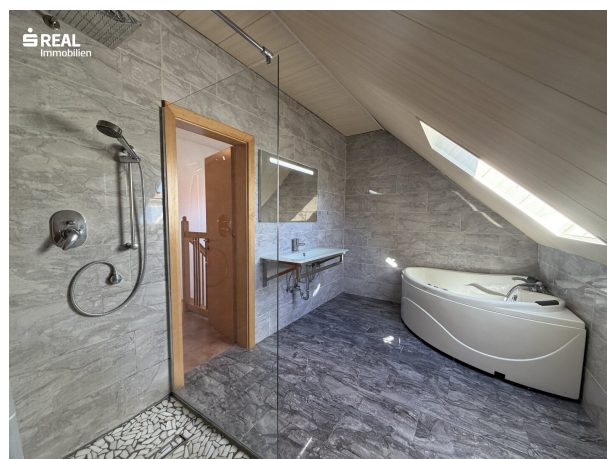
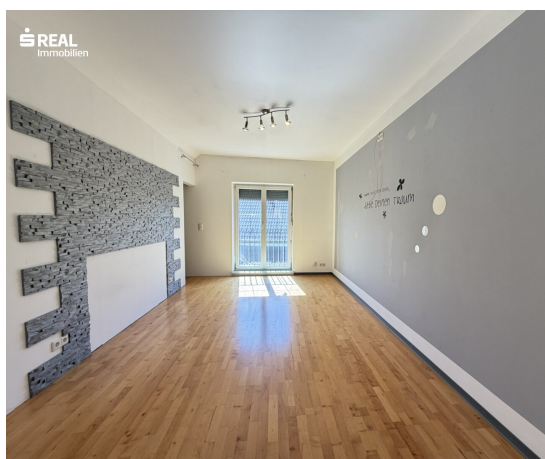
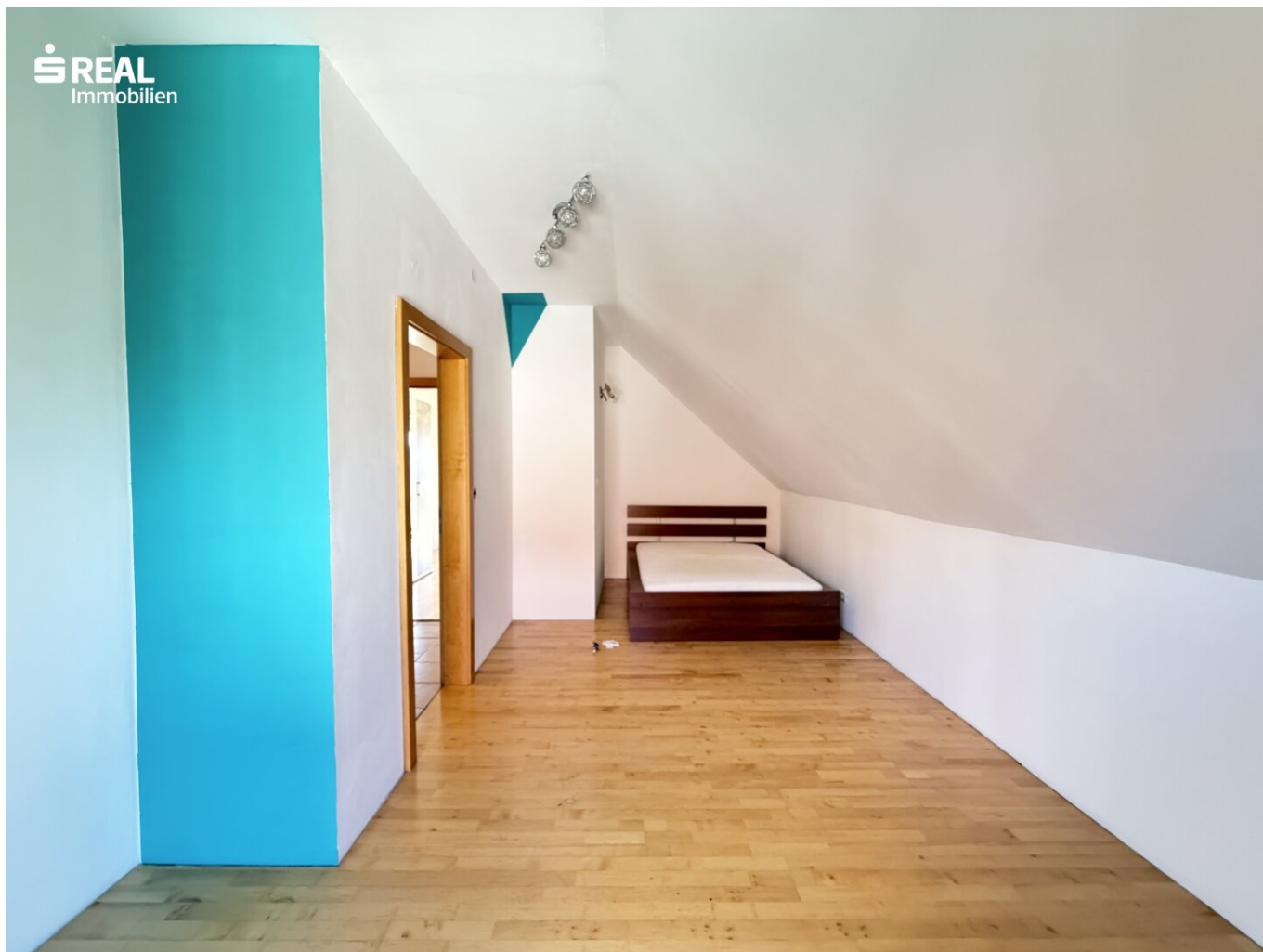
Region NÖ Süd und Burgenland
Hauptstrasse 39
2340 Mödling

T +43 (0)5 0100 - 26281





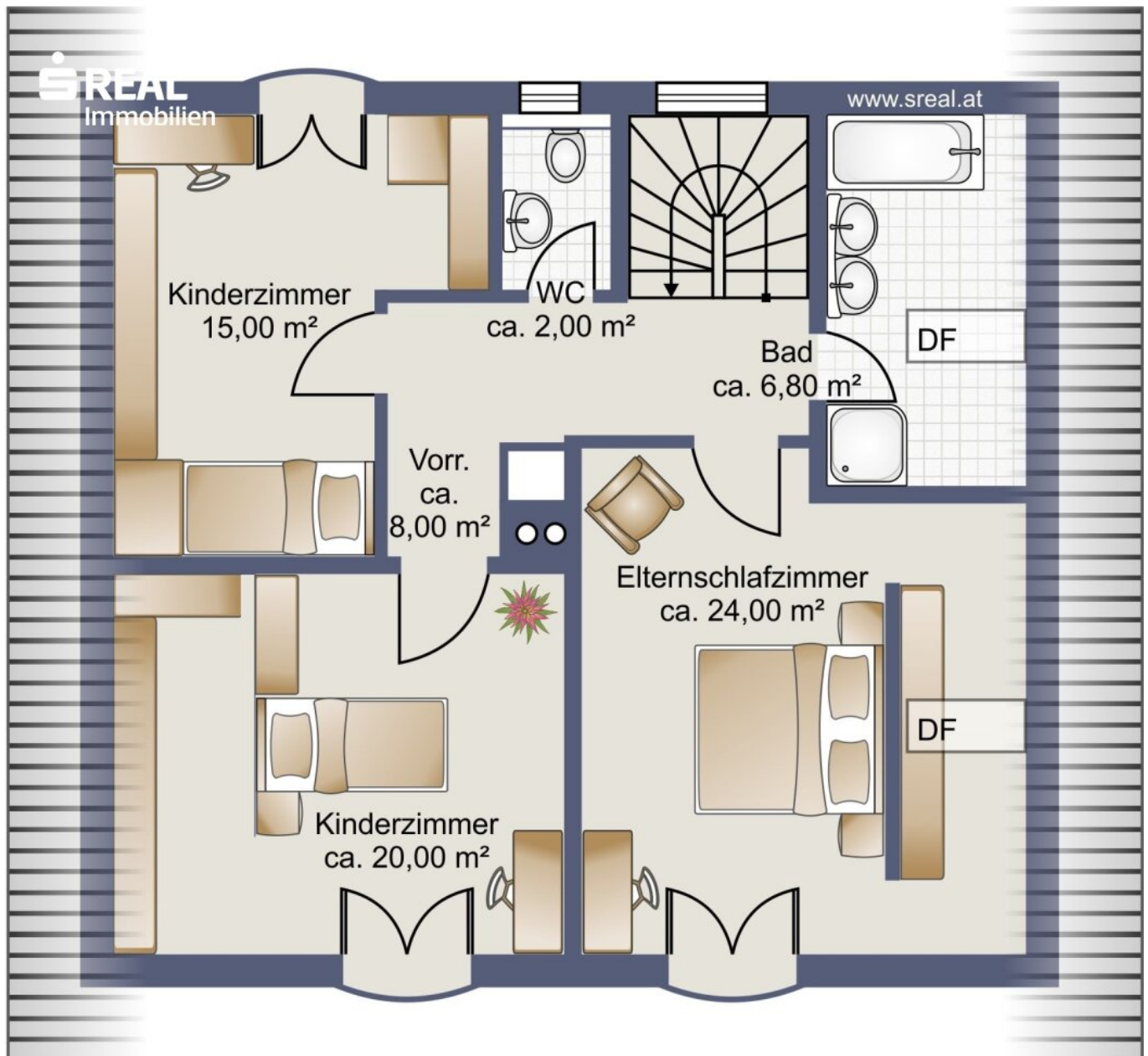




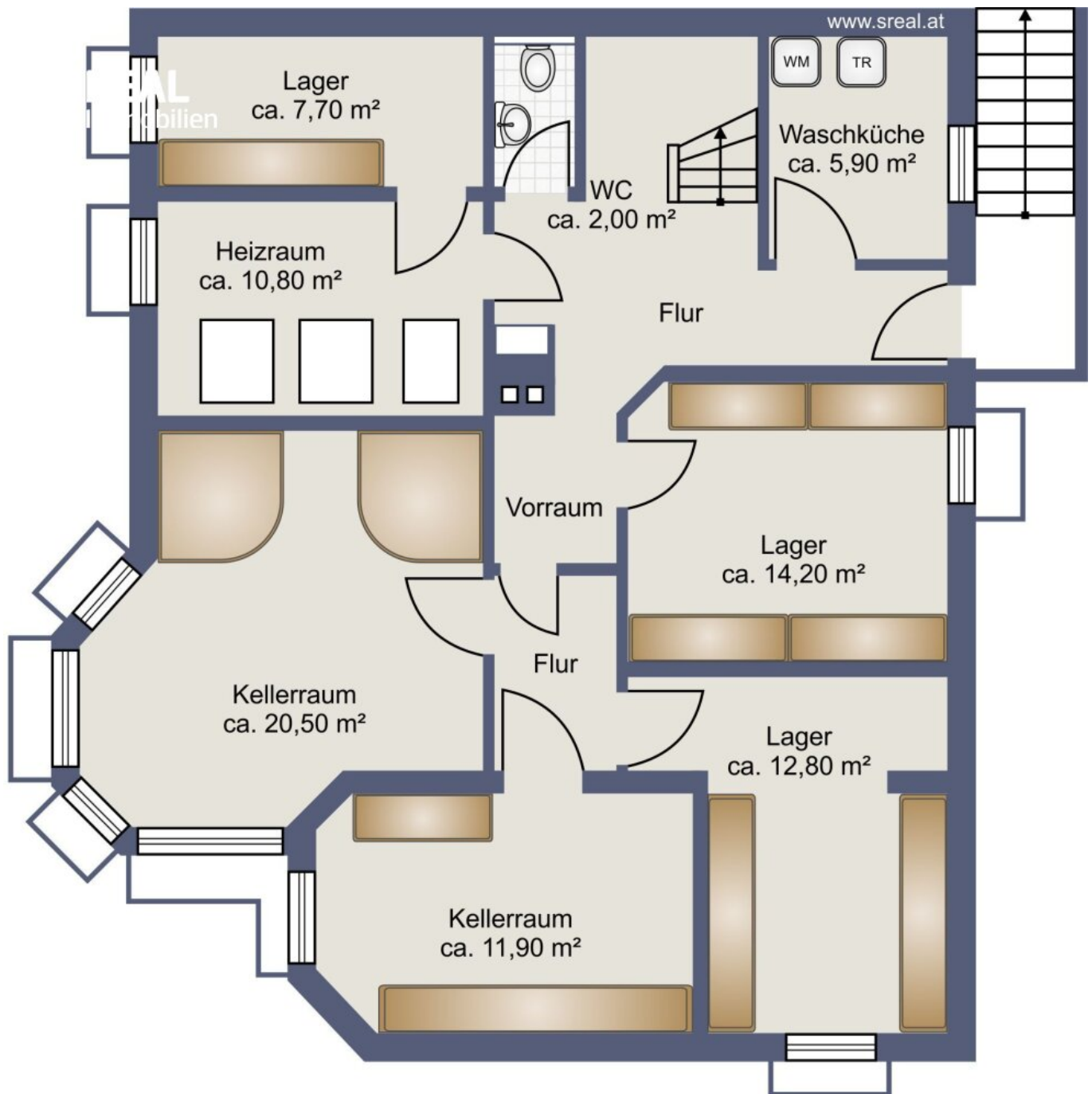




Skizze Erdgeschoss



Skizze Dachgeschoss



Skizze Kellergeschoss

Objektbeschreibung

Dieses gepflegte Einfamilienhaus aus dem Jahr 1996 bietet alles, was man sich von einem langfristigen Familienzu Hause wünscht: **viel Platz, eine durchdachte Raumaufteilung, einen schönen Garten und zahlreiche Möglichkeiten, Wohnen und Familienleben individuell zu gestalten.**

Auf einem **612 m² großen Grundstück** befindet sich das Haus mit Erdgeschoss, Dachgeschoss und Keller. Die verschiedenen Ebenen schaffen dabei eine angenehme Trennung zwischen gemeinsamem Familienleben, privaten Rückzugsbereichen und großzügigen Neben- und Nutzflächen.

Bereits das Erdgeschoss vermittelt ein angenehmes Wohngefühl. Mittelpunkt ist der großzügige Wohnbereich mit **einem stilvoll verkleideter Ofen**, der dem Raum eine besonders behagliche Atmosphäre verleiht. Große Fenster sorgen für viel Tageslicht und geben den Blick in den Garten frei. Direkt angrenzend befindet sich der Essbereich mit einer gemütlichen Sitzgruppe – ein schöner Platz für gemeinsame Mahlzeiten und gesellige Stunden.

Die Küche ist modern ausgestattet und verfügt über eine großzügige Arbeitsfläche sowie ausreichend Stauraum. Eine praktische **Speisekammer** ergänzt den Küchenbereich.

Zusätzlich steht ein knapp 9 m² großer Raum zur Verfügung, der sich hervorragend als **Büro, Hobbyraum, Gästezimmer oder persönlicher Rückzugsort** nutzen lässt.

Über die Treppe gelangt man in das Dachgeschoss, das ganz den privaten Wohnbereichen gewidmet ist. Hier stehen **drei Schlafzimmer** zur Verfügung. Besonders interessant ist eines der Zimmer mit einer **in die Dachschräge integrierten begehbaren Garderobe**, die zusätzlichen Stauraum schafft.

Das Badezimmer bietet viel Platz und verfügt sowohl über eine **Eckbadewanne als auch eine separate Dusche.**

Auch der Keller bietet weit mehr als reine Abstellfläche. Neben dem **Heizraum mit Holzvergaser**, mehreren Abstellmöglichkeiten und einer Werkstatt stehen eine Waschküche und ein gemütliches **Stüberl** zur Verfügung. Ein weiterer Raum wurde als privater Wellnessbereich gestaltet und verfügt über eine **Sauna und eine Badewanne** – ideal, um nach einem langen Tag zu entspannen.

Beheizt wird das Haus mittels **Holzvergaser und Fußbodenheizung.**

Besonders schön ist der Garten, der rund um das Haus viel privaten Freiraum bietet. Die Terrasse verbindet den Wohnbereich mit dem Außenbereich und schafft einen wunderbaren

Platz für gemütliche Stunden im Grünen, während der Garten gleichzeitig genügend Raum für Kinder, Hobby und persönliche Gestaltungsideen lässt.

Die Immobilie befindet sich in einer **ruhigen Wohnsiedlung in Bruck an der Leitha** und eignet sich hervorragend für Familien, die ein großzügiges Haus mit ausreichend Zimmern, vielseitigen Nebenflächen und einem eigenen Garten suchen.

Ein Haus mit Charakter, viel Platz und den besten Voraussetzungen, um daraus das ganz persönliche Zuhause zu machen.

Lage

Das Haus befindet sich in einer **ruhigen Wohnsiedlung in Bruck an der Leitha**. Kindergarten, Schulen, Ärzte, Apotheken, Supermärkte, Geschäfte, Gastronomie und sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in kurzer Zeit erreichbar.

Durch die **A4 Ostautobahn und den Bahnhof Bruck an der Leitha** besteht eine sehr gute Anbindung an **Wien, den Flughafen Wien-Schwechat, Bratislava und Ungarn**. Wien ist in etwa 40 Minuten, der Flughafen in rund 20 Minuten erreichbar.

Die Kombination aus **familienfreundlicher Infrastruktur, ruhiger Wohnlage und hervorragender Verkehrsanbindung** macht Bruck an der Leitha zu einem attraktiven Wohnstandort.

Hier geht's zum 360° Rundgang:

<https://app.immoviewer.com/portal/tour/3161055?accessKey=6a71>

Viele weitere Rundgänge, so wie alle neuen s REAL Immobilienangebote finden Sie auf www.sreal.at.

Für Detailinformationen bzw. zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins erreichen Sie Fr. Margit Zettel unter +43 664 88 851 824 bzw. unter margit.zettel@sreal.at

Senden Sie bitte eine Anfrage mit Name, Telefonnummer, E-Mailadresse und Sie erhalten umgehend ein Exposé mit der genauen Adresse.

Gerne helfen wir bei Fragen rund um Finanzierungen und freuen uns auf Ihren Anruf!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m

Apotheke <2.000m

Klinik <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m

Einkaufszentrum <2.000m

Bäckerei <500m

Sonstige

Bank <1.500m

Geldautomat <1.500m

Polizei <1.500m

Post <2.000m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Bahnhof <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.