

**Neubau 2025: moderne 3-Zimmer-Wohnung – sonniger
Balkon + Eigengarten + 2 Kfz-Stellplätze!**



Balkon

Objektnummer: 2699/1854

**Eine Immobilie von REMAX Welcome Hornyik Immobilienmakler
GmbH&CoKG**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2460 Bruck an der Leitha
Baujahr:	2025
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	63,09 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	2
Garten:	53,53 m ²
Heizwärmebedarf:	B 41,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,70
Kaufpreis:	295.000,00 €
Betriebskosten:	218,76 €
USt.:	21,88 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

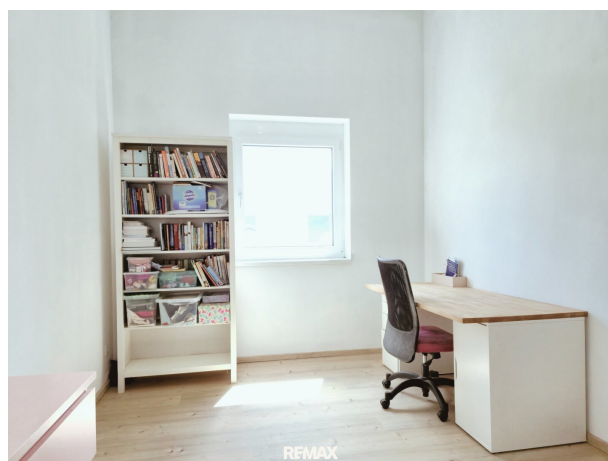
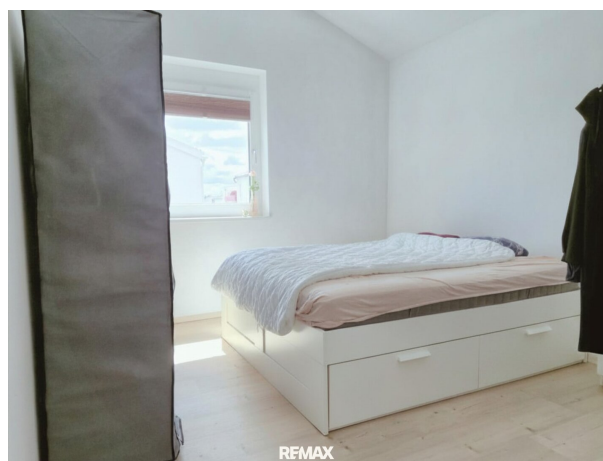
Ihr Ansprechpartner

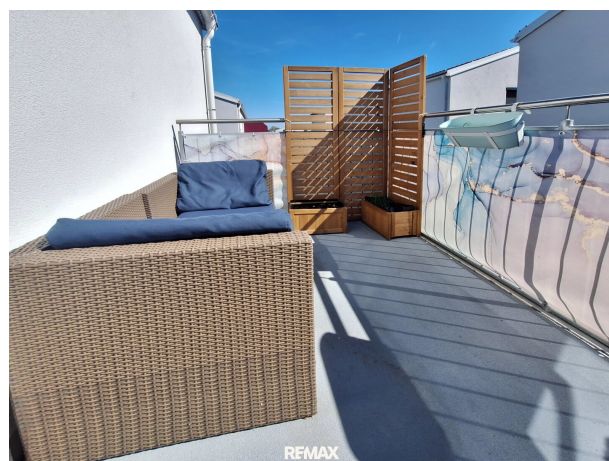
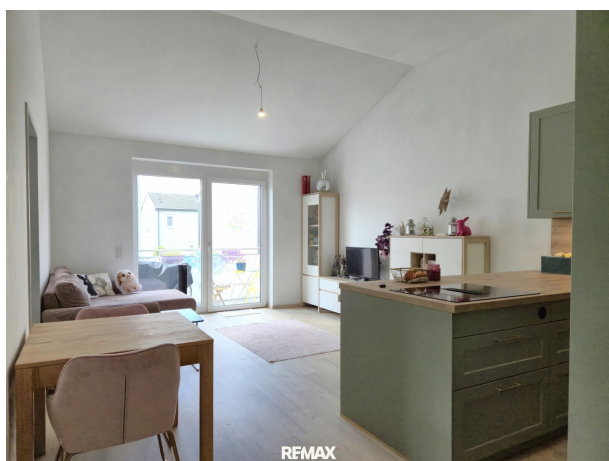


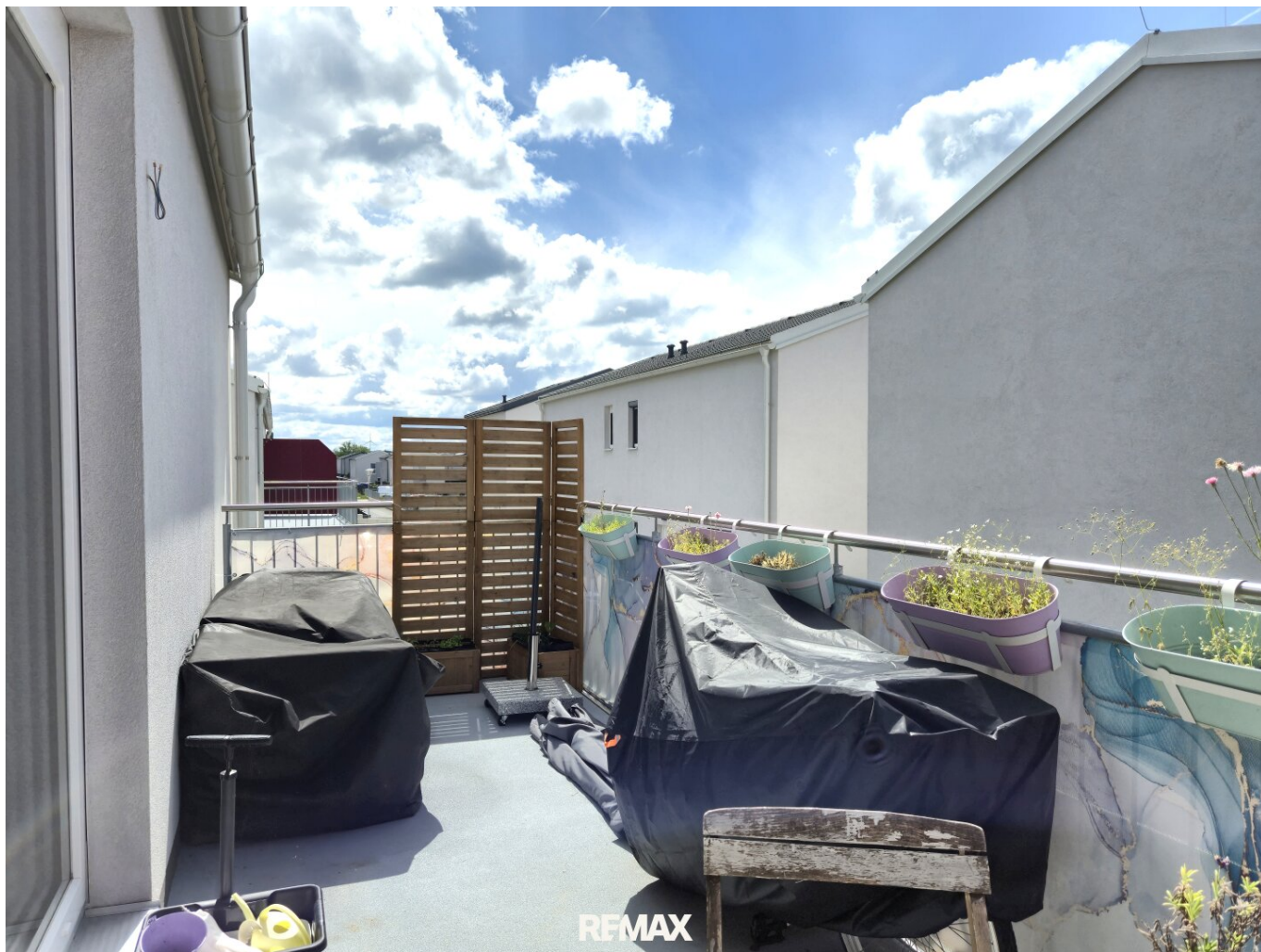
Roland Wurth

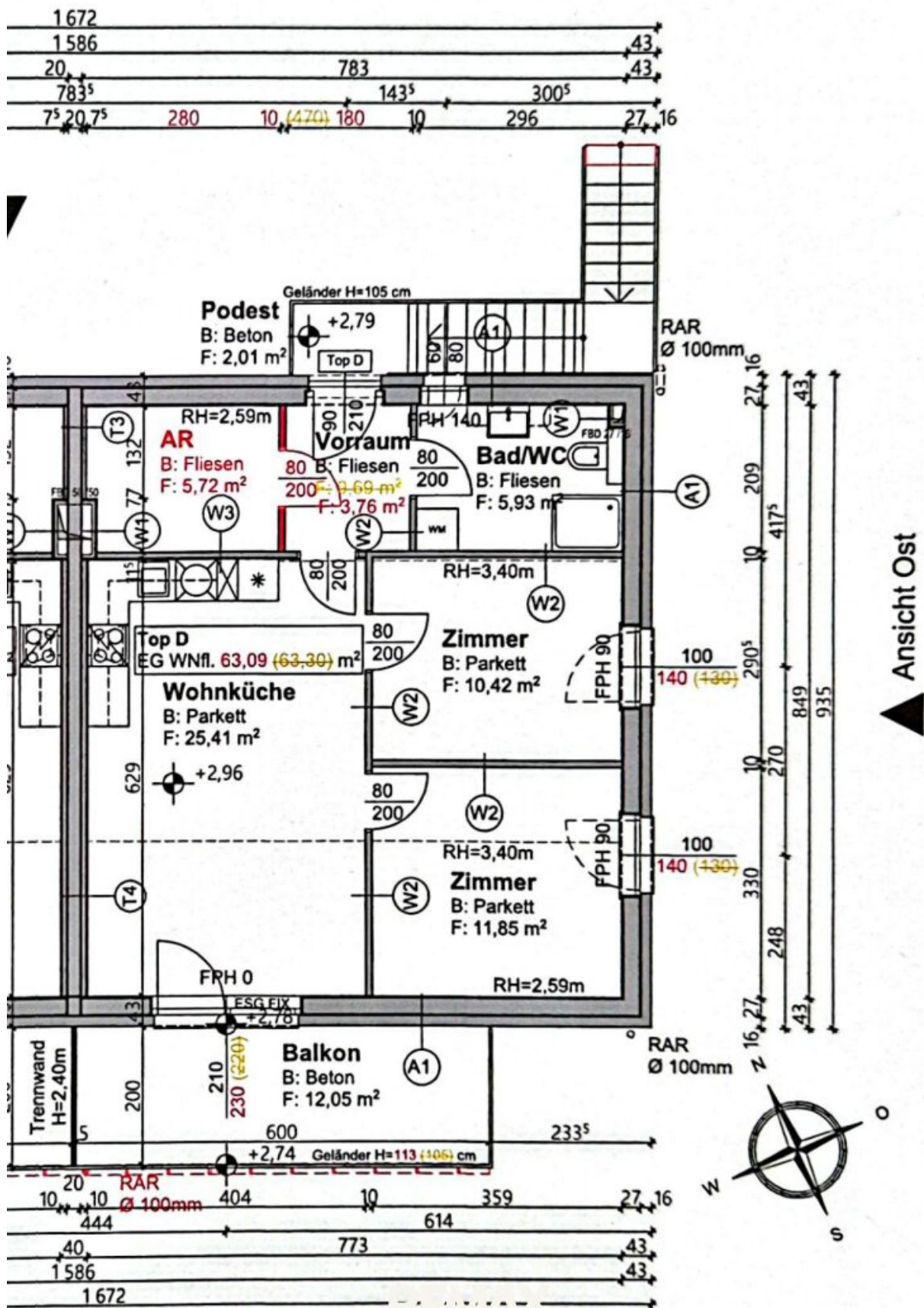
REMAX Welcome Hornyik Immobilienmakler GmbH&CoKG
Pfarrgasse 2

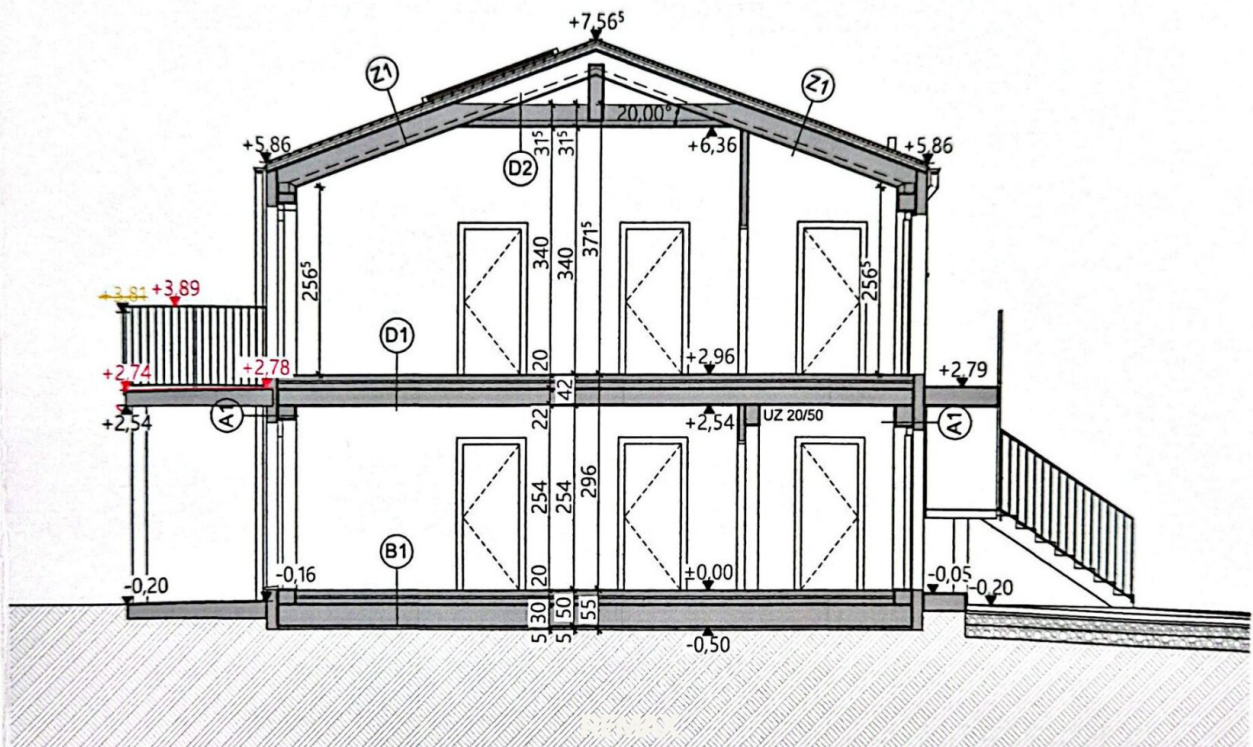












Objektbeschreibung

Attraktiver Finanzierungsvorteil: die bestehende Wohnbauförderung in Höhe von derzeit ca. € 15.500,- (Verzinsung 1% p.a.) kann bei Erfüllung der Förderungsvoraussetzungen von Ihnen übernommen werden.

Durch Ihren eigenen, 53 m² großen, sonnigen Garten, gelangen Sie über eine separate, außenliegende Treppe in den ersten Stock Ihres neuen Zuhauses.

Zentraler Mittelpunkt ist der großzügige Wohn- und Küchenbereich. Dieser begeistert durch sein offenes Raumkonzept mit fast bis in den Dachfirst geöffneter Decke und verbindet luftige und helle Atmosphäre mit architektonischem Charme. Von hier aus betreten Sie durch großzügige Türen den 12m² großen, südwestseitig ausgerichteten Balkon, auf dem Sie ruhige Sonnenstunden genießen können.

Highlight des Wohnbereichs ist die aus dem Jahr 2025 stammende Küche des deutschen Herstellers Schüller mit integriertem Lichtkonzept, einer Spüle des Herstellers Blanco mit ausziehbarem Wasserhahn und Einbaugeräten von Grundig und Elektrolux.

Vom Wohnbereich aus gelangen Sie in die beiden seitlich, sehr ruhig gelegenen Schlafzimmer mit ebenfalls großzügigen Raumhöhen.

Das geräumige Badezimmer überzeugt mit Fenster für angenehmen Tageslichteinfall und großer Badewanne mit Perl-Effekt des Herstellers Kaldewei.

Ergänzt wird die 63 m² große Wohnung durch einen Vorraum sowie einen Abstellraum, der durch die geöffnete Decke viel Stauraum nach oben bietet.

Die 2025 fertiggestellte Immobilie befindet sich in einem neuen Siedlungsgebiet am Rand der Stadtgemeinde Bruck an der Leitha. Moderner Bau- und Wohnstandard durch hochwertige Ziegelmassivbauweise, Solarkollektoren für die Warmwasseraufbereitung, Luftwärmepumpe zum Heizen und Kühlen über die Fußbodenheizung sowie 3-fach verglaste Fenster sorgen für energieeffizienten und hohen Wohnkomfort.

Die monatlichen Heizkosten betragen derzeit Euro 132,94 inkl. MWSt. und sind nicht in den Betriebskosten enthalten.

Im Kaufpreis enthalten sind zwei eigene Kfz-Außenstellplätze. Diese können auf eigene Kosten um E-Ladestationen erweitert werden.

Diese Gartenwohnung ist somit perfekt geeignet für Singles, Paare oder kleine Familien, die in Grün- und Ruhelage zeitgemäß wohnen und leben möchten.

Bruck an der Leitha bietet Ihnen als Bezirkshauptstadt beste infrastrukturelle Versorgung durch Kinderbetreuungseinrichtungen, zahlreiche Schulen, ÄrztInnen, eine Apotheke sowie diverse Nahversorger. Auch Ihre Freizeitgestaltung kommt durch die Wälder und Weingärten der näheren Umgebung, einer Vielzahl an Sport- und Kultureinrichtungen, diversen Vereinen und der Gastronomie nicht zu kurz.

Richtpreis: EUR 295.000,-- *)

*) Beim angegebenen Preis handelt es sich um einen Richtpreis, welcher vom Interessenten mit einem erstellten Anbot definiert wird. Dieser kann, abhängig von der jeweiligen Nachfrage, auch über diesem Preis zu liegen kommen. Die Zustimmung erfolgt ausschließlich durch den Abgeber in Form von Gegenzeichnung des gestellten Angebotes!

In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns leider nur mehr möglich, Termine nach Erhalt einer schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten zu vereinbaren. Dies gilt ebenso für die Nennung relevanter Informationen wie z.B. der Lage. Sehr gerne sind wir auf diesem Wege bereit, die gewünschten Informationen und Unterlagen samt Adresse an Sie zu senden.

Unbedingt erforderlich sind:

+ Vor- und Nachname

+ aktuelle Meldeadresse (Hauptwohnsitz)

+ Telefonnummer

+ E-Mail Adresse

Hinweis zu Widerrufsrecht, Rücktrittsrecht bei Fern- und Auswärtsgeschäften: Gem. §11 FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäftegesetz) kann der Interessent innerhalb von 14 Tagen vom Vertrag zurücktreten. Wünscht der Interessent mit der Kontaktaufnahme ein vorzeitiges Tätigwerden (Namhaftmachung und Adresse der Immobilie) des Immobilienbüros RE/MAX

Welcome innerhalb der offenen Rücktrittsfrist, verzichtet er damit auf das Rücktrittsrecht vom Maklervertrag gem. §11 FAGG. Wir sind als Doppelmakler tätig.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.500m

Apotheke <1.500m

Klinik <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige

Bank <1.500m

Geldautomat <1.500m

Polizei <1.000m

Post <2.000m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Bahnhof <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap