Loftwohnung mit Loggia & Balkon – offen, modern, besonders



Objektnummer: 7882/12584

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

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Loft-Studio-Atelier
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2460 Bruck an der Leitha
Baujahr:	2019
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	74,00 m²
Nutzfläche:	94,00 m²
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	B 32,46 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,66
Kaufpreis:	390.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

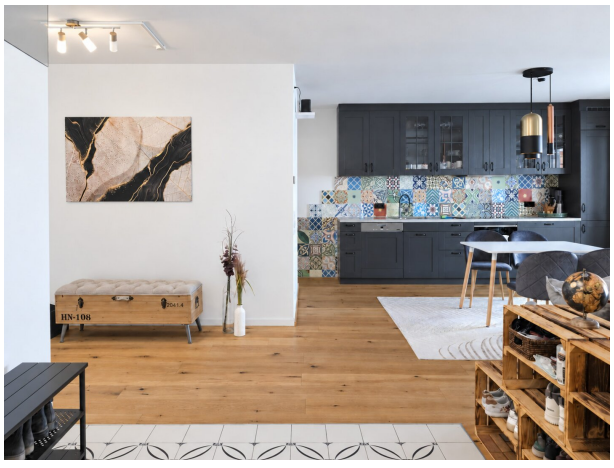
Monika KIRCHMAYER

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.













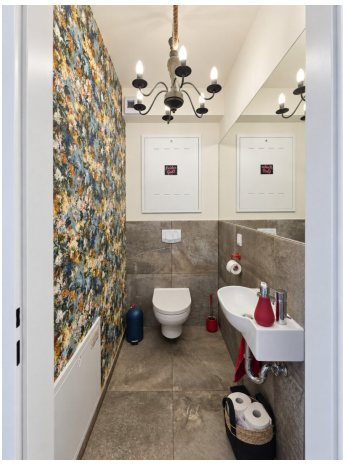







Miele



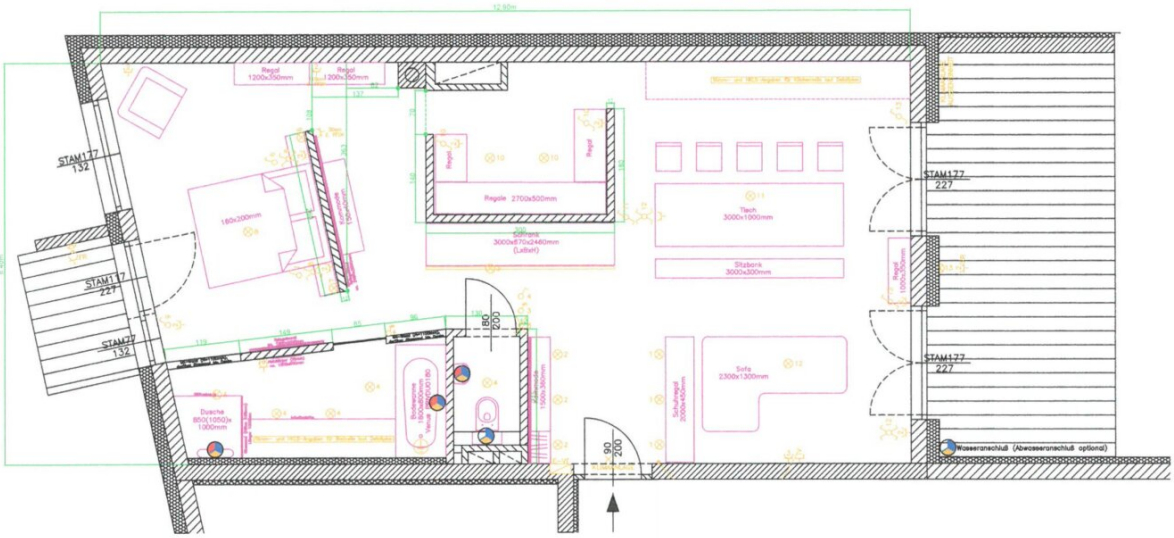











12.90m
Regal 1200x350mm
Regal 1200x350mm
Regale 270/x500mm
Sitzbank 3000x300mm
Tisch 3000x1900mm
Sofa 2300x1300mm
Regal 1000x350mm
Schuhregal 3000x400mm
Duusche 800(1050)x 1900mm
Bodenabfluss 1500x1500x180
Waschbecken 1500x360mm
160x300mm
STAM177 132
STAM177 227
STAM77 132
STAM177 227
STAM177 227
80 200
90 200
Wasseranschluß (Abwasseranschluß optional)

Objektbeschreibung

Offen wohnen. Großzügig leben. Zwei Freiflächen genießen.

Auf rund **74 m² Wohnfläche samt 20 m² Freifläche** entfaltet sich ein außergewöhnliches, offenes Raumkonzept mit echtem Loftcharakter und großem Außenbereich.

Ein besonderes Plus sind die **zwei Freiflächen**: Die ca. **17 m² große überdachte Loggia** schließt unmittelbar an den Wohnbereich an. Die Loggia erweitert den Wohnraum spürbar nach draußen und bietet ausreichend Platz für Sitzbereich, Pflanzen oder Hochbeete. Ergänzt wird die Wohnung durch einen weiteren, über den Schlafbereich begehbaren **Balkon mit ca. 3 m²**. Durch die Lage im 2. Stock bietet sich ein Ausblick über die Nachbarschaft bis hin zum Leithagebirge.

Offenes Wohnen mit besonderem Charakter

Die durchgängige Loftgestaltung verleiht der Wohnung eine moderne und großzügige Atmosphäre. Der offen gestaltete Grundriss verbindet Wohnen, Kochen, Essen und Schlafen zu einem großzügigen, harmonischen Raumgefühl. Bis auf **Bad und WC** wurde bewusst auf klassische Raumtrennungen verzichtet – dadurch entsteht ein weitläufiger, heller Wohnbereich mit viel Freiheit bei der individuellen Gestaltung.

Handverlesene Materialien unterstreichen den individuellen Charakter der Wohnung: **geölter Eichenparkett**, Zementfliesen im Vorraum sowie besondere **Naturfliesen aus Marokko** im Küchenbereich setzen abwechslungsreiche Akzente.

Die **Novel-Küche** ist mit hochwertigen Geräten von **Miele und Liebherr** ausgestattet und fügt sich harmonisch in den offenen Wohnbereich ein.

Ein der Wohnung zugeordneter **Tiefgaragenstellplatz** kann bequem über das Stiegenhaus mit dem **Aufzug** erreicht werden.

Eckdaten und Ausstattung im Überblick:

- rund **74 m² Wohnfläche**

- rund **17 m² nordseitige Loggia**

- zusätzlicher **südseitiger Balkon mit ca. 3 m² und unverbautem Ausblick**
- **2. Stock mit Aufzug**
- Bad mit Dusche und Badewanne
- separates WC
- **Klimaanlage**
- 3-fach verglaste Kunststofffenster
- **Außenrollos**
- Fernwärme-Fußbodenheizung
- Kabelfernsehen
- Küche samt allen E-Geräten
- Strom- und Wasseranschluss auf der Loggia
- Stromanschluss am Balkon
- Kellerabteil
- **1 Tiefgaragenstellplatz**
- Fahrradraum, Kinderwagenabstellraum, Müllraum und Postempfangsbox, Aufzug im Haus

Die vorhandene Möblierung kann auf Wunsch kostenfrei übernommen werden.

Wohnbeitrag: € 369,48 inkl. USt.

Heizkosten lt. Eigentümerin: ca. € 100 monatlich

Stromkosten lt. Eigentümerin: ca. € 60 monatlich

Eine besondere Wohnung für alle, die klassische Grundrisse hinter sich lassen möchten und **offenes Wohnen, großzügige Raumwirkung und attraktive Freiflächen** lieben!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <500m
Polizei <1.000m
Post <500m

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <3.000m
Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap