

**Lässiges Mehrfamilienhaus, saniert 2023, mit 179m²
Wohnfläche in Gallbrunn zu verkaufen!**



Objektnummer: 7939/2300163346

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien
GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Mehrfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2463 Gallbrunn
Baujahr:	1968
Zustand:	Teil_vollsaniert
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	179,00 m ²
Nutzfläche:	12,75 m ²
Lagerfläche:	19,87 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	2
Stellplätze:	3
Garten:	234,00 m ²
Keller:	51,31 m ²
Heizwärmebedarf:	D 132,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,09
Kaufpreis:	490.000,00 €
Betriebskosten:	182,00 €
USt.:	18,20 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises

Ihr Ansprechpartner

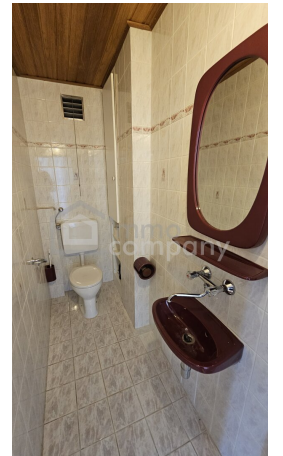


D
In
S
2
H
G
V













Und, noch immer
auf der Suche nach
dem richtigen
Immobilienexperten?

Benjamin Heidegger

IMMOBILIENEXPERTE

BEWERTUNG · VERKAUF · VERMIETUNG

0699 184 100 40

benjamin.heidegger@immo-company.at



*Wir verkaufen / vermieten
gerne auch Ihre Immobilie!*

Kompetente Vermittlung in Ihrer Region!

Gutschein für eine gratis Marktwerteinschätzung
im Wert von € 360,-

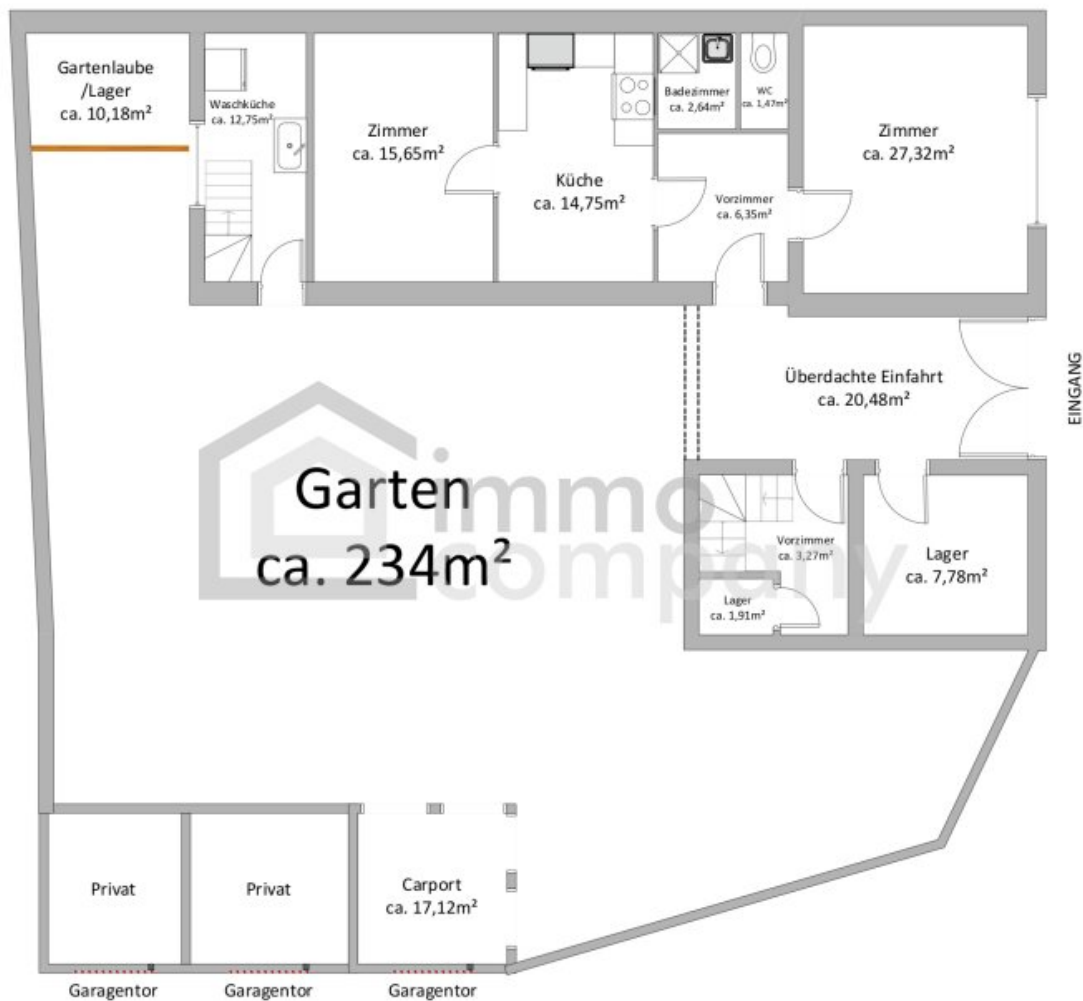
Gutschein für einen gratis 360° Rundgang im Wert von € 480,-

Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.



Unser Partner für Schwimmbäder / Saunen / Outdoorküchen: www.pool-oase.at

PLAN - ERDGESCHOSS



Flächenzusammenfassung:

Wohnnutzfläche: ca. 71,45m²

Lagerfläche: ca. 19,87m²

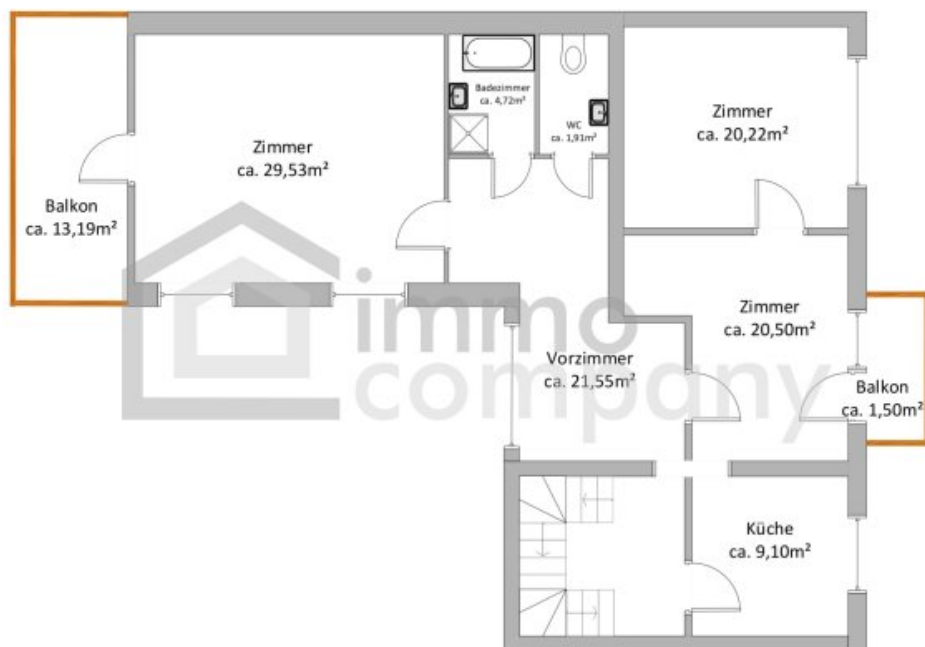
Carport: ca. 17,12m²

Waschküche: ca. 12,75m²

Überdachte Einfahrt: ca. 20,48m²

Haus
2463 Gallbrunn,
Dreifaltigkeitsplatz 2

PLAN - OBERGESCHOSS



Flächenzusammenfassung:

Wohnnutzfläche: ca. 107,53m²
Balkon Gartenseite: ca. 13,19m²
Balkon Straßenseite: ca. 1,50m²

Haus
2463 Gallbrunn,
Dreifaltigkeitsplatz 2

PLAN - KELLER



Flächenzusammenfassung:

Kellerfläche: 51,31m²

Haus
2463 Gallbrunn,
Dreifaltigkeitsplatz 2

Objektbeschreibung

Willkommen im idyllischen Gallbrunn in Niederösterreich!

Hier erwartet Sie eine einzigartige Immobilie, die Ihnen ein komfortables und stilvolles Zuhause bietet.

Das Mehrfamilienhaus in Gallbrunn ist ab sofort zur Miete verfügbar und bietet mit seinen 179m² Wohnfläche

und 5 Zimmern ausreichend Platz für Familien oder auch Wohngemeinschaften.

Highlights:

- 2023 wurde das Haus saniert
- Carport + ausreichend Parkplätze vor der Tür
- Wärmepumpe im Sommer zur Warmwasseraufbereitung, im Winter Ölheizung
- Wärmeschutzfassade
- 2-fach-verglaste Lärmschutzfenster straßenseitig
- Außenjalousien straßenseitig
- 3-fach-verglaste Fenster gartenseitig
- Innenjalousien gartenseitig
- Wenn keine zweite Küche benötigt wird, stehen 6 Zimmer zur Verfügung!
- Vorwiegende neue Böden (Parkett+Fliesen)
- Obergeschoss ist sogar Erstbezug nach Generalsanierung!
- Erdgeschoss wurde vor Kurzem teilsaniert
- 2 Balkone (1x straßenseitig, 1x gartenseitig)
- Hausbrunnen vorhanden (muss instandgesetzt werden)
- Dachboden gedämmt

- Garten, Waschküche, Keller, uvm.

Aufteilung der Räume bzw. Flächen:

--> Grundrisspläne werden mit dem Expose mitgeschickt.

Anmietung durch Firmen je nach Abstimmung (Achtung: Mietzins wird neu abgestimmt).

Lage:

Gallbrunn befindet sich inmitten des Bezirkes Bruck/Leitha zwischen Neusiedler See und Wien. In der Ortschaft direkt befindet sich ein Supermarkt.

Gallbrunn ist weiters für seine zwei Restaurants bzw. Haubenlokal bekannt. In der Nebenortschaft Stixneusiedl sind Heurigenbetriebe anzufinden.

Kindergarten ist ca. 5min zu Fuß entfernt, Volksschule und Bahnhof (Ostbahn) befindet sich in der Nebenortschaft Trautmannsdorf/Leitha wenige Autominten entfernt,

nächste Mittelschule bzw. Gymnasium in Bruck/Leitha. Ärzte und Apotheke sind in den umliegenden Gemeinden angesiedelt.

Die Bezirkshauptstadt Bruck/Leitha ist in ca. 8 Minuten per Auto erreichbar. Mit dem Auto erreicht man Wien in 20min, den Flughafen in 15min.

Darüber hinaus steht die sehr gute öffentliche Busverbindungen (Linie 272) für schnelle Reisen nach Wien bzw. Bruck/Leitha zur Verfügung.

Sehr gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen sowohl telefonisch, wie auch für eine persönliche Besichtigung jederzeit gerne zur Verfügung und bin natürlich auch gerne bei Finanzierungen behilflich.

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH

DI (FH) Benjamin Heidegger, MSc

+43 699 184 100 40

benjamin.heidegger@immo.company.at

Vermittlungshonorar lt. Maklerverordnung

Bitte beachten Sie folgende Hinweise:

Ich ersuche um Verständnis, dass wir gemäß österreichischer Gewerbeordnung §§ 365 m-z (GewO 1994) sowie unserer Nachweispflicht gegenüber dem Auftraggeber nur Anfragen mit vollständiger Angabe Ihrer persönlichen Daten - d.h. Vor- und Familiennamen bzw. Firmenname, kompletter Anschrift, Telefonnummer und Email-Adresse - bearbeiten bzw. detaillierte Unterlagen weiterleiten können.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!

Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.

Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <7.000m

Apotheke <5.000m

Krankenhaus <10.000m

Kinder & Schulen

Schule <3.500m

Kindergarten <5.000m

Nahversorgung

Supermarkt <3.500m

Bäckerei <5.000m

Sonstige

Geldautomat <4.000m

Bank <4.000m

Post <5.500m

Polizei <4.000m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <5.000m

Bahnhof <3.500m

Flughafen <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap