# Stadtleben trifft Wohnkomfort | 2 Zimmer mit Balkon






Ansprechpartner
**Stephanie Zowa**

stephanie.zowa@swisslife-select.at
+43 664 3069980

**Objektnummer: 6013/1377**

**Eine Immobilie von Swiss Life Select Österreich GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 2460 Bruck an der Leitha |
| **Baujahr:** | 1994 |
| **Möbliert:** | Teil |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 63,00 m² |
| **Zimmer:** | 2 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Balkone:** | 1 |
| **Stellplätze:** | 1 |
| **Heizwärmebedarf:** | C 58,01 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | C 1,45 |
| **Kaufpreis:** | 159.000,00 € |
| **Betriebskosten:** | 215,58 € |
| **USt.:** | 21,56 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Stephanie Zowa**

Swiss Life Select Österreich GmbH
Wiedner Hauptstraße 120 / 2.OG

Zimmer
**2**

Bäder
**1**

WC
**1**

Freiflächen
**6 m²**

Fläche
**63 m²**

Kaufpreis
**159.000 €**
















SwissLife
Select
KI-bearbeitet


SwissLife
Select


SwissLife
Select








SwissLife
Select
Klopearbeitet


SwissLife
Select


SwissLife
Select















Ansprechpartner
**Stephanie Zowa**

stephanie.zowa@swisslife-select.at
+43 664 3069980

SwissLife
Select



# Objektbeschreibung

## Gut angebunden & zentral gelegen – 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon in Bruck an der Leitha

**Ein eigenes Zuhause, das Raum für persönliche Wohnideen bietet und gleichzeitig mit einer ausgezeichneten Alltagsinfrastruktur überzeugt.**

Diese rund 63 m² große 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines im Jahr 1994 errichteten Wohnhauses in Bruck an der Leitha. Besonders reizvoll ist die Kombination aus zentraler Lage, **dem ruhigen Innenhof** und einem eigenen Balkon, der zusätzlichen Freiraum zum Entspannen bietet.

Die Wohnung verfügt über einen großzügigen Wohnbereich, ein separates Schlafzimmer, eine separate Küche, ein Badezimmer, ein WC-getrennt vom Badezimmer, sowie einen praktischen Abstellraum. Der rund 6 m² große Balkon erweitert den Wohnraum ins Freie und bietet Platz für eine gemütliche Sitzgelegenheit.

Die Immobilie befindet sich in einem gepflegten Zustand eröffnet jedoch die Möglichkeit, Ausstattung und Gestaltung nach den eigenen Vorstellungen zu modernisieren. Eine interessante Gelegenheit für Käufer, die sich ihr zukünftiges Zuhause individuell gestalten möchten.

## Die Highlights & Facts auf einen Blick

- Ca. 63 m² Wohnfläche mit gut nutzbarer 2-Zimmer-Aufteilung
- Ausgerichtet in den ruhigen Innenhof! - keine Fenster auf die Straße!
- Ca. 6 m² Balkon als zusätzlicher Freiraum
- Separates Schlafzimmer und großzügiger Wohnbereich
- Badezimmer und separates WC
- Praktischer Abstellraum innerhalb der Wohnung
- 2. Obergeschoss ohne Lift
- Gute Nahversorgung und Infrastruktur
- Bahnhof Bruck an der Leitha in ca. 750 m Luftlinie

- **Kfz-Stellplatz im Innenhof optional um zusätzlich € 11.000,– erwerbbar**

## Lage & Infrastruktur – kurze Wege im Alltag

Die Wohnung befindet sich am Raiffeisengürtel in Bruck an der Leitha, einer Stadt, die durch ihre Lage zwischen Wien und dem Burgenland sowie ihre gute Verkehrsanbindung überzeugt.

Besonders für Berufspendler bietet der Standort interessante Voraussetzungen: Der Bahnhof Bruck an der Leitha liegt nur rund 750 m Luftlinie entfernt und ermöglicht eine unkomplizierte Anbindung an das regionale und überregionale Bahnnetz. Am Bahnhof steht für Öffi-Nutzer ein kostenloser Parkplatz ebenso zu Verfügung! Auch der Autobahnanschluss ist in wenigen Fahrminuten erreichbar.

Ein weiterer Vorteil ist die ausgezeichnete Infrastruktur im unmittelbaren Wohnumfeld. Supermärkte, Bäckereien, Apotheke, Ärzte sowie weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in kurzer Entfernung. Auch das Stadtzentrum mit seinen Geschäften, Cafés und gastronomischen Angeboten ist gut erreichbar.

Damit verbindet die Lage die Vorteile einer gewachsenen Stadt mit einer alltagstauglichen Anbindung an die umliegenden Wirtschafts- und Arbeitsstandorte.

## Für wen eignet sich diese Wohnung?

Diese Immobilie spricht insbesondere **Singles und Paare** an, die den Schritt ins erste Eigentum planen und eine überschaubare Wohnfläche mit separatem Schlafzimmer und eigenem Balkon suchen.

Auch **Berufspendler**, die regelmäßig Richtung Wien oder in die umliegenden Regionen unterwegs sind, profitieren von der Nähe zum Bahnhof und der guten Verkehrsanbindung.

Für **handwerklich versierte Käufer und Menschen mit eigenen Wohnideen** bietet zudem die Gelegenheit, ein Zuhause nach persönlichen Vorstellungen zu schaffen.

Darüber hinaus kann die Wohnung auch für **Anleger** interessant sein, die eine kompakte Eigentumswohnung in einer infrastrukturell gut erschlossenen Stadtlage suchen.

*Die Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss. Ein Lift ist nicht vorhanden.*

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder die Vereinbarung eines persönlichen Besichtigungstermins zur Verfügung.

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

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 <2.500m
Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap