

Lichtdurchflutete 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit Balkon in Bruck an der Leitha



Objektnummer: 8230/287

Eine Immobilie von PRADIUM Immobilien GmbH & Co KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2460 Bruck an der Leitha
Baujahr:	1987
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	73,64 m²
Nutzfläche:	80,42 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Keller:	11,50 m²
Heizwärmebedarf:	C 75,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,14
Kaufpreis:	185.000,00 €
Betriebskosten:	184,17 €
USt.:	21,49 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Liam Lewis-Weber









Objektbeschreibung

Hervorragende Raumaufteilung, moderne Ausstattung und eine ruhige, grüne Lage – hier stimmt einfach alles

Es gibt Wohnungen, die man betritt und sofort spürt: Hier wurde mitgedacht. Diese rund 73,64 m² große Dachgeschosswohnung ist genau so eine. Drei Zimmer, eine durchdachte Aufteilung ohne verlorene Flächen, reichlich Tageslicht und ein sanierter Balkon. Ein Zuhause, das Komfort und Praxistauglichkeit in idealer Weise vereint.

Raumaufteilung, die überzeugt

Schon beim Eintreten zeigt sich die Qualität des Grundrisses. Ein großzügiger Vorraum empfängt Sie und bietet Platz für alles, was im Alltag unterzubringen ist. Von hier aus erschließen sich ein separates WC, ein praktisches Abstellkammerl sowie eine große Ankleide – Stauraum, den man in dieser Form selten findet und der dafür sorgt, dass die Wohnräume frei von Kästen und Kisten bleiben. Weiter geht es in das sehr helle Wohnzimmer, das durch seine südöstliche Ausrichtung mit viel Morgen- und Vormittagssonne verwöhnt wird. Integriert ist hier eine schöne Küche aus dem Jahr 2020, modern, hochwertig und bereit für den täglichen Gebrauch wie für den großen Abend mit Gästen. Vom Wohnzimmer gelangen Sie direkt auf den im Jahr 2024 frisch sanierten Balkon mit ca. 6,78 m², der zum entspannten Frühstück im Freien oder zum ruhigen Ausklang des Tages einlädt.

Ausstattung & Zustand

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Zustand und wurde in den vergangenen Jahren laufend modernisiert. Sämtliche Fenster wurden 2020 komplett auf dreifach verglaste Kunststofffenster getauscht. Das bedeutet spürbar mehr Wohnkomfort, besseren Schallschutz und deutlich geringere Heizkosten. Die Küche stammt ebenfalls aus dem Jahr 2020, der Balkon wurde 2024 frisch saniert. Zur Wohnung gehört ein sehr großes Kellerabteil mit ca. 11,5 m², ideal für Vorräte, Sportausrüstung oder saisonale Gegenstände. Ebenso verfügt die Wohnung über einen eigenen

Autoabstellplatz, sodass die lästige Parkplatzsuche entfällt.

Lage – ruhig, grün und bestens angebunden

Die Wohnung liegt in einer ruhigen, von viel Grün geprägten Wohngegend von Bruck an der Leitha, ideal für alle, die Erholung suchen, ohne auf städtische Infrastruktur verzichten zu wollen. Bruck an der Leitha ist als Bezirkshauptstadt bestens versorgt: Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Ärzte und Banken befinden sich im Ortsgebiet und sind bequem erreichbar. Besonders für Familien ist das breite Bildungsangebot ein starkes Argument. Neben zwei Volksschulen gibt es zwei Mittelschulen, eine Polytechnische Schule, ein Gymnasium sowie eine Handelsakademie. Kinderbetreuungseinrichtungen runden das Angebot ab, und auch das Landeskrankenhaus ist vor Ort. Verkehrstechnisch ist die Lage kaum zu übertreffen: Bruck an der Leitha liegt rund 40 km von Wien und etwa 25 km vom Flughafen Wien-Schwechat entfernt, der Neusiedler See ist nur wenige Kilometer entfernt. Mit dem Auto erreicht man die Stadt über die Ostautobahn A4 (Abfahrt Bruck/Leitha West oder Ost) oder über die Bundesstraße 10. Der Bahnhof bietet eine hervorragende öffentliche Anbindung: Die S-Bahnlinie S60 verkehrt in Richtung Wien Hauptbahnhof, zusätzlich gibt es mehrere REX-Verbindungen nach Wien Hauptbahnhof sowie in Richtung Bratislava, Parndorf, Neusiedl am See und Eisenstadt. Eine Park&Ride-Anlage am Bahnhof sowie ein dichtes Busliniennetz, das die gesamte Region verbindet, machen das Pendeln besonders komfortabel. Für die Zukunft ist die Region zudem bestens aufgestellt: Mit der geplanten Flughafenspange wird die Fahrzeit zwischen Bruck an der Leitha und dem Flughafen Wien auf etwa 15 Minuten verkürzt. Ein echter Standortvorteil mit Wertsteigerungspotenzial. Freizeitlich punktet die Region mit der Nähe zum Neusiedler See, zum Nationalpark Donau-Auen sowie zahlreichen Rad- und Wanderwegen in unmittelbarer Umgebung.

Diese Dachgeschosswohnung verbindet, was selten zusammenkommt: einen Grundriss, der im Alltag wirklich funktioniert, moderne Ausstattung aus den letzten Jahren, großzügigen Stauraum und eine Lage, die ruhiges Wohnen mit erstklassiger Anbindung an Wien und Umgebung vereint. Ob für Paare, kleine Familien oder Pendler, hier findet sich ein Zuhause zum Wohlfühlen.

Highlights auf einen Blick:

- 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit ca. 73,64 m² Wohnfläche
- Hervorragende, durchdachte Raumaufteilung mit getrenntem Wohn- und Schlafbereich
- Balkon ca. 6,78 m², 2024 frisch saniert
- Wohnzimmer mit Balkon südöstlich, Schlafzimmer und Bad südwestlich ausgerichtet

- Sehr helles Wohnzimmer mit schöner Küche aus 2020
- Zwei Schlafzimmer mit zentral gelegenem Badezimmer
- Großer Vorraum mit separatem WC, Abstellkammerl und großer Ankleide
- Fenster 2020 komplett auf 3-fach verglaste Kunststofffenster getauscht
- Sehr großes Kellerabteil mit ca. 11,5 m²
- Eigener Autoabstellplatz
- Fahrrad- und Kinderwagenraum sowie Trockenraum im Haus
- Baujahr des Hauses: 1987
- Ruhige, grüne Wohnlage
- Bahnhof mit S60 und REX-Verbindungen nach Wien, Bratislava und ins Burgenland
- Ostautobahn A4 und Flughafen Wien-Schwechat in kurzer Distanz
- Umfassendes Schul- und Nahversorgungsangebot vor Ort

Rechtliches:

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der gesetzlichen Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer Anfragen nur mit vollständigen Angaben (Name, Adresse, Telefon und Mail Adresse) bearbeiten können. Wir sind als Doppelmakler tätig! 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 PRADIUM Immobilien innerhalb der offenen Rücktrittsfrist, nimmt er damit zur Kenntnis, das Rücktrittsrecht vom Maklervertrag gem. §11 FAGG zu verlieren. Grundsätzlich sei erwähnt, dass die Maklerprovision nur bei Zustandekommen eines Willensübereinkommens zwischen Verkäufer und Käufer (Kaufvertrag) gem. Makler Gesetz verrechnet wird. Bloße Besichtigungen sind absolut kostenlos.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://pradium-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://pradium-immobilien.service.immo/registrieren/de>

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 <1.000m
Apotheke <1.500m
Klinik <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Einkaufszentrum <2.500m
Bäckerei <500m

Sonstige

Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Polizei <1.000m
Post <1.500m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Bahnhof <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap