4. STOCK - 1. WAHL! ZUM WOHNEN ODER INVESTIEREN!



Großzügig wohnen mit viel Platz für Ihre Ideen

Objektnummer: 7939/2300163589

Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2460 Bruck an der Leitha
Baujahr:	1985
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	84,55 m²
Nutzfläche:	90,90 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Kaufpreis:	232.000,00 €
Betriebskosten:	461,00 €

Infos zu Preis:

Die Betriebskosten beinhalten die Rückzahlung eines Sanierungsdarlehens.

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Katharina Wiser

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH
Steinabrücklerstraße 44

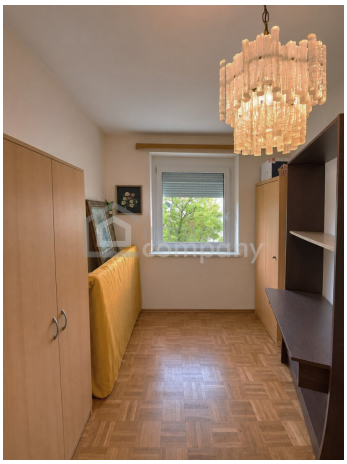

















Wir verkaufen / vermieten
gerne auch Ihre Immobilie!
Kompetente Vermittlung in Ihrer Region!
Gutschein für eine gratis Marktwerteinschätzung
im Wert von € 360,-
Gutschein für einen gratis 360° Rundgang im Wert von € 480,-
Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.
immo company
@immocompany
Wir geben Menschen ein neues Zuhause
Unser Partner für Schwimmbäder / Saunen / Outdoorküchen: www.pool-oase.at

Objektbeschreibung

4. STOCK, 1. WAHL – ZUM WOHNEN ODER INVESTIEREN!

Großzügige 3-Zimmer-Wohnung mit verglaster Loggia, schönem Fernblick und eigenem Parkplatz!

Viel Platz, viel Licht und jede Menge Möglichkeiten!

Manche Wohnungen überzeugen mit einer modernen Einrichtung. Andere mit ihrer Lage, ihrem Grundriss und dem Potenzial, das in ihnen steckt.

Diese Wohnung bietet vor allem eines: eine richtig gute Basis, um daraus ein gemütliches Zuhause zu machen!

Im 4. Stock einer gepflegten Wohnhausanlage erwartet Sie eine großzügig geschnittene 3-Zimmer-Wohnung mit rund 85 m² Wohnnutzfläche, einer verglasten Loggia und einem wunderschönen, freien Blick über die umliegenden Felder und die Landschaft.

Ein Lift bringt Sie bequem nach oben – Sie genießen nicht nur angenehme Privatsphäre, sondern auch einen Ausblick, der sich von sämtlichen Fenstern eröffnet.

Wohnen mit großzügigem Raumgefühl

Das Herzstück der Wohnung ist das geräumige Wohnzimmer mit rund 31,7 m² und Zugang zur Loggia. Hier finden sowohl eine gemütliche Sofalandschaft als auch weitere Wohnideen ausreichend Platz.

Die Raumhöhe von ca. 2,65 Metern unterstreicht das luftige Wohngefühl.

Zwei gut geschnittene Schlafzimmer bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ob als klassisches Schlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice.

Die separate Küche verfügt über ausreichend Platz für einen Essbereich und bietet damit eine angenehme Alternative zur heute üblichen offenen Wohnküche.

Ein angenehmes Extra ist die rund 6,4 m² große, verglaste Loggia. Dank der zu öffnenden Glaselemente lässt sie sich je nach Wetterlage nutzen – ein geschützter Platz zum Entspannen und Genießen der Aussicht.

Eine gute Basis für Ihre eigenen Wohnideen

Die Wohnung befindet sich in einem altersentsprechenden, renovierungsbedürftigen Zustand und bietet damit die Möglichkeit, Ausstattung und Gestaltung ganz nach dem persönlichen Geschmack zu erneuern.

Insbesondere Wandoberflächen, Innentüren und Lichtschalter benötigen eine Auffrischung beziehungsweise Modernisierung. Auch Küche und Sanitärräume entsprechen hinsichtlich ihrer Gestaltung noch dem ursprünglichen Stil.

Die vorhandenen Parkettböden könnten durch Abschleifen wieder neuen Glanz erhalten.

Die gute Nachricht: Am Wohnhaus selbst wurde bereits kräftig investiert!

Im Jahr 2022 erfolgten umfangreiche Sanierungsmaßnahmen:

- Nachträglicher Einbau eines Personenlifts
- Thermische Dämmung der Fassade
- Austausch der Fenster auf moderne 3-fach-Verglasung
- Verglasung der Loggia mit verschiebbaren Glaselementen

Sämtliche Fenster sind mit Außenjalousien und Fliegengittern ausgestattet.

Beheizung und Warmwasseraufbereitung erfolgen über eine wohnungseigene Gastherme, die erst vor rund drei Jahren erneuert wurde.

Durchdachte Raumaufteilung

- Großzügiges Wohnzimmer mit ca. 31,7 m²
- Zwei separate Schlafzimmer mit 10 m² und 12 m²
- Küche mit Platz für einen Essbereich
- Badezimmer mit Badewanne, Fenster und Waschmaschinenanschluss

- Separates WC mit Handwaschbecken
- geräumiges Vorzimmer und zusätzlicher Abstellraum
- Verglaste Loggia mit ca. 6,4 m²

Auch das Drumherum kann sich sehen lassen!

Zur Wohnung gehören ein **fix zugeordneter KFZ-Stellplatz direkt vor dem Haus, der Bestandteil des Wohnungseigentums ist** sowie ein eigenes Kellerabteil.

Den Bewohnern stehen außerdem eine Waschküche, ein Trockenraum und ein Fahrradraum sowie ein Gemeinschaftsraum zur Verfügung. Ein Kinderspielplatz ergänzt das Angebot der Wohnhausanlage.

Selbst einziehen oder clever investieren?

Ob als großzügiges Zuhause für ein Paar, für eine kleine Familie oder als Anlageobjekt zur Vermietung – diese Wohnung eröffnet unterschiedliche Möglichkeiten.

Gerade die praktische Raumaufteilung, die bereits durchgeführte thermische Sanierung des Gebäudes, der Lift und der eigene Parkplatz sind Eigenschaften, die auch langfristig interessant bleiben.

Wer bereit ist, etwas in die Modernisierung der Innenräume zu investieren, findet hier eine Wohnung mit viel Platz, einem schönen Ausblick und einer soliden Grundlage für die Zukunft.

Neugierig geworden?

Dann freue ich mich darauf, Ihnen diese Wohnung persönlich zu zeigen – und vielleicht entdecken Sie dabei schon Ihre eigenen Ideen für ein neues Zuhause!

HINWEIS: *Einzelne Innenaufnahmen wurden digital von persönlichen Gegenständen bereinigt.*

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter

und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

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 <1.000m
Apotheke <1.500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <2.500m

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

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <1.500m
Bahnhof <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap