SÜDTERRASSE MIT EIGENGARTEN NIEDRIGE ENERGIEKOSTEN



Objektnummer: 8051

Eine Immobilie von Freitag Immo - Kerstin Freitag

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2460 Bruck an der Leitha
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	75,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	85,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 27,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,65
Kaufpreis:	353.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Kurt Rosenauer

Freitag Immo - Kerstin Freitag
Bergäckerstraße 18
7092 Winden am See



























Objektbeschreibung

Moderne Neubauwohnung am Rande malerischer Natur inklusive Terrasse und Eigengarten

Das Projekt ist fertiggestellt. Die Wohnungen können schlüsselfertig übergeben werden.

5 Wohnungen bereits vergeben!!

Die **gesamte Wohnhausanlage** wird in **Niedrigenergiebauweise** mit **besten Baumaterialien** in einer **ruhigen Anwohnerstraße** in **Bruck an der Leitha** errichtet. **Maximale Energieeffizienz ist das Ziel.**

Das Haus mit insgesamt **9 Wohneinheiten** verfügt über **2 verschiedene Wohnungstypen**, aufgeteilt auf **2 Etagen.** Angeboten werden insgesamt **6 Drei-Zimmer-** bzw. **3 Zwei-Zimmer Wohnungen** mit **Nutzflächen** von ca. **56** bis **75 m².** Das übersichtliche **Foyer** des Hauses ist vom **Gehsteig** aus **barrierefrei** erreichbar. Die **Grundrisse** sind klar gegliedert, auf gute **Funktionalität** und **Wirtschaftlichkeit** wurde viel Wert gelegt.

Der **offene Wohn/Essbereich inklusive Terrasse** lädt zum **gemeinsamen Essgenuß** mit der **Familie** oder mit **Freunden** ein. Ein **sonniger Garten** dient als **ideale Ruheoase,** um sich sich von den Anstrengungen des Alltags zu erholen und **neue Energie** zu tanken.

Die Wohneinheit **TOP 1** befindet sich im **Erdgeschoß** und ist folgendermaßen aufgeteilt:

- **großer Wohn/Essbereich mit offener Küche, 2 Schlafzimmer, Bad, WC, Vorraum, Terrasse** mit **direkt angrenzendem 69 m2 Eigengarten**

- **ein Abstellraum könnte auf Wunsch in eines der beiden Schlafzimmer mitintegriert werden**

Wichtige **Details**:

- **Fahrrad/Kinderwagenraum**

- **Einlagerungsraum mit Steckdose vom Foyer zugängig**

- **WLAN fähige Farb-** und **Videosprechanlage in allen Wohnungen**

- **Luft/Wasser Wärmepumpe** für **Warmwasser** und **Fußbodenheizung**

- **Zwei Autoabstellplätze** inklusive **Vorbereitung** einer **optionalen E-Tankstelle**

- **Kunststoff-Fenster** bzw. **Fenstertüren** mit **Aludeckschale** und **Aussenrollläden**

- **PV Anlage** zur **Stromeinspeisung** von **Wärmepumpe**, **Heizung** und **Deckenkühlung**

Die Abstellplätze befinden sich im Freien und sind nicht im Kaufpreis enthalten!! Kosten: 12.000,- Euro.

Die **besondere, naturnahe Lage** sowie die **Nähe** zu **Schul- und Stadtzentrum** machen die Wohnhausanlage insbesondere für **Singles, Paare** oder **junge Familien mit einem Kind** interessant. **Schnell** und **bequem** erreichen Sie die **gesamte Infrastruktur** der **Stadtgemeinde Bruck.**

Die angrenzende **Naherholungsregion Donauauen** mit seiner **einzigartigen Natur** und den **zahlreichen Sport- und Freizeitmöglichkeiten** sowie die **Nähe** zu **Wien, Flughafen** und dem **Neusiedler See** machen **Bruck an der Leitha** zu einem **sehr attraktiven Lebensmittelpunkt.**

Zur **Lage**:

- **20 Fahrminuten nach Wien**

- **25 Farhminuten nach Bratislava**

- **15 Fahrminuten zum Flughafen Schwechat**

- **10 Fahrminuten zum Outlet Center Parndorf**

Grundrisse, Lagepläne, Energieausweis sowie eine ausführliche Bau- und Ausstattungsbeschreibung werden auf Anfrage zugesandt.

ACHTUNG: Es werden ausschliesslich vollständig ausgefüllte Objektanfragen mit Angabe von Name, Adresse und Telefonnummer beantwortet!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.000m
Apotheke <2.000m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <1.500m
Einkaufszentrum <2.500m
Bäckerei <500m

Sonstige
Bank <1.500m
Geldautomat <1.500m
Polizei <1.000m
Post <2.000m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <1.500m
Bahnhof <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap