# NIEDRIGENERGIE NEUBAUWOHNUNG HERRLICHER AUSBLICK VOM BALKON



**Objektnummer: 8047**

**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:** | 67,00 m² |
| **Zimmer:** | 3 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Terrassen:** | 1 |
| **Stellplätze:** | 2 |
| **Heizwärmebedarf:** | B 27,00 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | A+ 0,65 |
| **Kaufpreis:** | 311.000,00 € |
| **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**

**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.

Die Wohneinheit **TOP 9** befindet sich im **Obergeschoß** und ist folgendermaßen aufgeteilt:

- **großer Wohn/Essbereich mit offener Küche, 2 Schlafzimmer, Bad, WC, Vorraum, Gang, Terrasse**

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