# Vielseitige Liegenschaft in zentraler Altstadtlage – zwei Wohneinheiten mit großzügiger Garage und Entwicklungspotenzial - 872m2



**Objektnummer: 5354/2021565**

**Eine Immobilie von Kyra Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Haus - Mehrfamilienhaus |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 2460 Bruck an der Leitha |
| **Baujahr:** | 1904 |
| **Zustand:** | Teil_vollrenovierungsbed |
| **Wohnfläche:** | 312,00 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | G 349,80 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | G 4,51 |
| **Kaufpreis:** | 449.000,00 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**BSc. MBA Sophie Wagner**

Kyra Immobilien GmbH
Am Kaisermühlendamm 107 / 2 / 208, 1220 Wien
1220 Wien

T +43 660 766 1888

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

















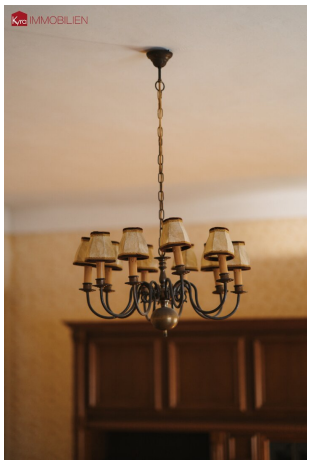

































Kyra IMMOBILIEN


Kyra IMMOBILIEN

Kyra IMMOBILIEN



# Objektbeschreibung

## Objektbeschreibung

In zentraler Lage von Bruck an der Leitha gelangt diese vielseitig nutzbare Liegenschaft mit einer Grundstücksfläche von rund 872 m² und einer Wohnfläche von ca. 312 m² zum Verkauf.

Das Bestandsgebäude verfügt über zwei separate Wohneinheiten und bietet damit zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Nutzung. Ob als großzügiges Zuhause für mehrere Generationen, zur Kombination von Eigennutzung und Vermietung oder als interessantes Projekt für Anleger – die Immobilie bietet vielfältiges Potenzial.

Ein besonderes Highlight ist die großzügige Garage bzw. Halle mit Platz für bis zu sechs Fahrzeuge. Diese bietet zusätzlichen Raum für Autoliebhaber, Handwerker, Hobbybastler oder Personen mit erhöhtem Platz- und Lagerbedarf.

Die renovierungsbedürftige Liegenschaft ermöglicht es, die vorhandenen Räumlichkeiten nach eigenen Vorstellungen zu gestalten und individuelle Wohnkonzepte zu verwirklichen. Die Wärmeversorgung erfolgt über eine Gaszentralheizung, wobei laut Eigentümer auch die Möglichkeit besteht, mit Holz zu heizen.

## Highlights im Überblick

- Ca. 872 m² Grundstücksfläche
- Ca. 312 m² angegebene Wohnfläche
- Zwei separate Wohneinheiten
- Großzügige Garage bzw. Halle mit Platz für bis zu sechs Fahrzeuge
- Zentrale Altstadtlage
- Vielfältige Nutzungs- und Gestaltungsmöglichkeiten
- Interessant für Eigennutzer, Anleger und Investoren
- Gute Infrastruktur und Verkehrsanbindung

## Lage und Infrastruktur

Die Liegenschaft befindet sich in der Altstadt von Bruck an der Leitha und profitiert von der zentralen Lage innerhalb der Bezirkshauptstadt.

Der Hauptplatz, Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomiebetriebe sowie zahlreiche Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich im nahen Umfeld. Schulen, Kindergärten, Ärzte, Apotheken und medizinische Versorgungseinrichtungen ergänzen das Infrastrukturangebot.

Darüber hinaus verfügt Bruck an der Leitha über eine gute öffentliche Verkehrsanbindung durch Bus und Bahn sowie eine gute Straßenanbindung in Richtung Wien, Flughafen Wien und Burgenland.

Die Kombination aus zentraler Lage, großzügiger Grundstücksfläche und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten macht diese Immobilie zu einer interessanten Gelegenheit für Menschen mit individuellen Wohnvorstellungen und dem Blick für Entwicklungspotenzial.

Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen sowie zur Vereinbarung eines persönlichen Besichtigungstermins zur Verfügung.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

**Hinweis:**

Sämtliche objektbezogenen Angaben, insbesondere Flächen- und Maßangaben, beruhen auf den Informationen und Unterlagen des Eigentümers. Ein Bestandsplan liegt vor. Alle Angaben erfolgen vorbehaltlich Irrtümer und Änderungen. Eine Haftung für unrichtige oder unvollständige Angaben des Eigentümers wird, soweit gesetzlich zulässig, ausgeschlossen.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <500m

**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 <3.000m
Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap