

# Stadthaus in Bruck a.d. Leitha

---

## Ansprechperson

Name: Anton Eibensteiner  
Telefon: +43 699 / 1888 9888  
EMail: ae@vitales-wohnen.at



## Objektdaten

Objektnummer: 1760/131  
Adresse: Bruck an der Leitha; 2460 Bruck an der Leitha  
Baujahr: ca. 1650  
Energieausweis: liegt vor  
HWB: 181,60  
Fläche: ca. 314 m<sup>2</sup>  
Grundstück: ca. 591 m<sup>2</sup>  
Zimmeranzahl: 11  
Heizung: Elektro

## Preise

Kaufpreis: € 349.000,00  
Summe BK inkl. USt.: € 200,00  
Provision Kauf: 3.0% plus 20.0% USt.

---

## Traumhaftes Stadthaus in Bruck an der Leitha

Dieses wunderschöne Haus aus dem 17 Jhdt. besteht derzeit aus 3 Tops, wovon eines als Ordination dient. Zwei Tops liegen im EG und eines im Obergeschoss. Es hat einen entzückenden, uneinsehbaren Innenhof. Die Räume haben größtenteils sehr schöne Gewölbedecken, die ein exklusives Ambiente schaffen. Ein Teil des Hauses ist unterkellert (Gewölbekeller mit 2 Räumen, welche zusammen ca. 57 m<sup>2</sup> aufweisen). Es ist leicht sanierungsbedürftig.

Beheizt wird das Haus elektrisch über Infrarot-heizung, teilweise über Fußbodenheizung (elektrisch) und das Warmwasser wird über Boiler ebenfalls elektrisch erzeugt. Eine Photovoltaikanlage speist zusätzlich Strom in das Netz (4.0 KWp). Die Betriebskosten für das gesamte Haus liegen, laut Eigentümer bei ca. Euro 200,- monatlich.

### Top 1

- 4 Zimmer (Fliesen- und Parkettboden)
- 1 Küche
- 1 Bad mit WC
- 2 WC extra
- 1 großer Wellnessbereich mit Whirlpool, Sauna und Dampfbad
- 1 Vorraum
- 2 Windfänge

1 Garage / Abstellraum mit Wasseranschluss

Zu Top 1 gibt es eine Wohnidee, bei welcher 2 getrennte Tops entstehen könnten (siehe Grundrisse Top1/1 und Top1/2).

Top 2 (Ordination)

3 Zimmer (Parkettboden)

1 Teeküche

1 Bad mit WC

Vorraum

Top 3 im OG

4 Zimmer

1 Nebenraum (begehbarer Schrank)

1 Bad mit Wanne

1 WC extra

Vorraum

Das Haus steht unter Denkmalschutz.

Infrastruktur:

Kindergarten, Grundschule, Bäckerei, Supermarkt und Apotheke sind fußläufig in 3 bis 5 Min zu erreichen, AHS in 10 Min.

Der Bahnhof ist fußläufig in ca. 10 Minuten erreichbar. Die Fahrtzeit von Bahnhof Bruck an der Leitha zum Hauptbahnhof Wien beträgt ca. 30 Minuten.

**Kaufpreis: Euro 349.000,-**

Das Angebot ist freibleibend und unverbindlich, Irrtum und Fehler vorbehalten.

Für weitere Fragen und/oder einen Besichtigungstermin steht Ihnen gerne Herr **Ing. Anton Eibensteiner** unter **0699/ 18 88 98 88** oder unter **ae@vitaes-wohnen.at** zur Verfügung.

Wir sind als Doppelmakler tätig, d.h. wir vertreten sowohl Verkäufer als auch Käufer.

**Wir machen darauf aufmerksam, daß wir Anfragen ausnahmslos nur beantworten, wenn Sie uns Ihren vollständigen Namen, Ihre Adresse und Ihre Telefonnummer bekannt geben.**

Kauf zzgl. Kaufnebenkosten gem. Merkblatt der Fachgruppe der Immobilien- und Vermögenstreuhänder.

Energiedaten: 181,6 kWh/m²a

## Weitere Bilder



P6201331-h



P6201315



P6201298



IMG\_4938



P6201304



P6201299



P6201350



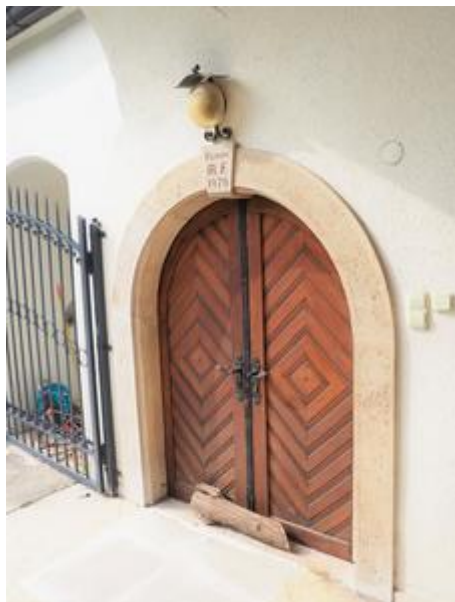
P6201347



P6201352



P6201326



P6201330



P6201327



P6201333-h



P6201320



P6201318



P6201317



P6201322



P6201323



P6201324





P6201325



P6201337-h



P6201340-h



P6201341



P6201306



P6201307



P6201309