

Traumhaftes Reihenhaus mit kleinem Garten in Bruck a.d. Leitha, Nähe Wien!

Ansprechperson

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



Objektdaten

Objektnummer: 1760/254
Adresse: Bruck an der Leitha; 2460 Bruck an der Leitha
Baujahr: ca. 1984
Energieausweis: liegt vor
HWB: 69,20
fGEE: 1,51
Fläche: ca. 89 m²
Zimmeranzahl: 3
Heizung: Gas, Zentralheizung, Konvektor/Radiator

Preise

Kaufpreis: € 297.000,00
Summe BK exkl. USt.: € 239,87
Summe BK inkl. USt.: € 253,97
Provision Kauf: 3.0% plus 20.0% USt.

Traumhaftes Wohnen, Erdgeschoß, 1. Stock, Keller sowie ausbaubares Dachgeschoß in Bruck an der Leitha!

Daten im Überblick:

Ca. 89 m² lichtdurchflutete Wohnfläche im EG und OG und zusätzlich 2 mögliche große Zimmer oder Ateliers im Dachgeschoß und zusätzlich ca. 45 m² Kellerfläche, Gesamtnutzfläche ca. 180 m², Betriebskosten ca. Euro 254,-/Monat zuzüglich Heizkosten. Garten ca. 35 m².

Das Reihenhaus ist derzeit auf 7 Jahre vermietet. Positiver Elektrobefund und Thermenwartungsprotokoll liegen vor.

Auf einem gepflegten Grundstück befindet sich dieses Ziegelhaus mit einem Gasbrennwertgerät. Einen Rauchfang für einen Pelletsofen gibt es im Wohnzimmer.

Im EG und OG findet die Wärmeübertragung mittels Heizkörper statt. Das Kellergeschoß ist als ein großer Bereich konzipiert und könnte auch abgetrennt werden. Die Außenwände des Hauses sind sehr gut wärmegeklämt.

Die herrlich südwestseitig ausgerichtete Terrasse lädt dazu ein, schöne und gemütliche Stunden mit seinen Liebsten zu verbringen.

Es gibt auch einen eigenen Stellplatz für das Auto.

Der kleine Garten bietet auch Hobbygärtnern ein Betätigungsfeld und ist neben der einladenden Terrasse ein weiterer Blickfang.

Nicht nur ein geschmackvoller, sondern auch ein exklusiv durchdachter Grundriss, ausgewählte Marken-Materialien und eine wertige, solide Bauausführung gibt es beim Objekt. Durch die Wohnqualität, das ansprechende und freundliche Ambiente, die hellen und geschmackvollen Wohnbereiche, wohnen auch gerne Mieter in diesem Reihenhaus.

Bei Bedarf wären im DG noch zwei weitere Zimmer möglich, indem man das Dachgeschoß ausbaut (siehe Skizze möglicher DG-Ausbau). Dies müßte von der Käuferseite auf einige Kosten hergestellt werden. Zustimmung aller vorhandenen Eigentümer gibt es.

Das Haus wurde aus Ziegeln hergestellt - hochwertig Bauen wie früher.
Rollläden im EG bei Küche + Wohnzimmer Fliegengitterschiebetüre im Wohnzimmerbereich.

Der Hauptplatz von Bruck an der Leitha ist in Gelnähe.
Vom Bahnhof Bruck an der Leitha erreichen Sie Wien mit dem Zug in ca. 28 Minuten.
Am Hauptplatz von Bruck an der Leitha finden Sie vorzügliche infrastrukturelle Einrichtungen vor.

Freizeitmöglichkeiten:

Es gibt neben den ausgezeichneten Freizeitmöglichkeiten in der Gegend wie Joggen, Wandern, Radfahren, Segeln (auf dem nahe gelegenen Neusiedlersee), Tennis, etc. auch sehr gute Kaffeehäuser, Restaurants, Heurige und Einkaufsmöglichkeiten. Auch kulturell ist die Gegend ein echter Geheimtipp.

Kindergarten, Schulen und etliche höhere Schulen befinden sich in Gelnähe.
Auch die medizinische Versorgung ist sehr gut gegeben.

Das Reihenhaus befindet sich in einer gepflegten Wohnsiedlung, umgeben von viel Grün und weitläufigen Möglichkeiten, da können Sie gleich losjoggen oder mit dem Fahrrad losfahren. Und, wie mir gesagt wurde, befindet man sich in einer sehr freundlichen Nachbarschaft.

Es ist eine gute Chance, da neuer Wohnraum heutzutage immer teurer wird, 180 m² Nutzfläche mit 5 möglichen großen Zimmern, stellen ein großes Haus dar.

Raumaufteilung:

EG: Vorraum, WC, Küche, Wohn- und Esszimmer mit Aufgang zum OG und Ausgang auf die Terrasse.

OG: 2 Schlafzimmer, WC extra und Badezimmer

DG: 1 großer Raum

KG: 1 großer Raum mit Treppenausgang in den Garten

Kaufpreis: Euro 297.000,-

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@vitaless-wohnen.at** zur Verfügung.

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

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

Energiedaten: HWB: 69,2 kWh/m²a; fGEE: 1,51

Weitere Bilder



P4290657



P4290662



P5020699



P5020701



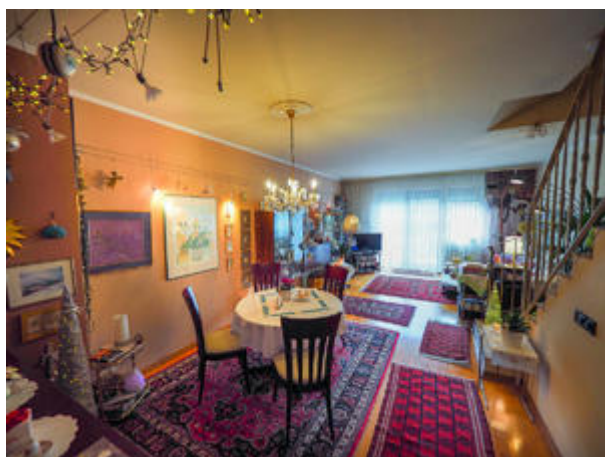
P5020702



P5020705



P3070602



P3070601



P3070603



P3070631



P3070608



P3070610



P3070612



P3070615



P3070629



P4290690



P3070623