

# Traumhafte Villa Nähe Wien!

---

## Ansprechperson

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



## Objektdaten

Objektnummer: 1760/257  
Adresse: Bruck an der Leitha; 2463 Gallbrunn  
Baujahr: ca. 1974  
Energieausweis: liegt vor  
HWB: 176  
fGEE: 2,95  
Grundstück: ca. 929 m<sup>2</sup>

## Preise

Kaufpreis: € 449.000,00  
Provision Kauf: 3.0% plus 20.0% USt.

---

### Traumhaftes Wohnen mit vielen Nutzungsmöglichkeiten!

Auf einem sehr schönen, ca. 929 m<sup>2</sup> großen Grundstück befindet sich dieses Massivhaus mit herrlicher Terrasse und Fernblick bis zum Schneeberg.

Derzeit eine Wohneinheit vorhanden (2. Wohneinheit möglich).

Erreichen Sie Wien Hauptbahnhof vom nahegelegenen Bahnhof in ca. 27 Minuten. Die öffentliche Verkehrsanbindung ist gut. Die Anbindung mit dem PKW (über S1, B10 und A4) ist sehr gut.

Das Objekt im Speckgürtel von Wien mit seiner optimalen Verkehrsanbindung ist, speziell bei den heutigen Baukosten, mit den vielen Möglichkeiten eine gute Chance, da die Grundsubstanz solide errichtet wurde.

Herrschaftliches Wohnen in einer Immobilie, die darauf wartet seinem persönlichen Stil angepaßt zu werden. Die Immobilie wurde bei seiner Errichtung sehr fortschrittlich und weitblickend konzipiert, da die Errichter sehr massiv gebaut haben. Das zeigt sich in vielen Details und dem qualitativen Ausdruck, so hat das Untergeschoß eine Raumhöhe von 3,0 m. Die Immobilie ist inzwischen nur etwas in die Jahre gekommen und wartet darauf in neuem Glanz zu erstrahlen. Sie ist leicht sanierungsbedürftig und renovierungsbedürftig, so ist z.B. der Terrassenbelag rund um das Haus herzustellen, als Heizung ist derzeit eine Gasheizung vorhanden, Sanitäreinrichtungen zu erneuern, etc.

Das Haus wurde solide gebaut und ist vom Stil und der Raumaufteilung auch heute noch ein Juwel.

Bei diesem Objekt wurde auf viele Details geachtet - hochwertig Bauen wie früher.

Da es im Haus integriert auch ein großzügiges Untergeschoß gibt, wären hier Wohnen und Arbeiten ideal vereinbar. Angeschlossen an das Haus ist eine große Garage mit ca. 37 m<sup>2</sup>. Vor dem Haus befinden sich auch zahlreiche Parkplätze.

Das Haus befindet sich in unmittelbarer Zentrumsnähe von Gallbrunn.

Grundstück: ca. 929 m<sup>2</sup> auf mehreren Ebenen.

Wohnflächen: EG + OG ca. 147 m<sup>2</sup>  
Keller: ca. 25 m<sup>2</sup>  
Garage: ca. 37 m<sup>2</sup>  
Gesamtnutzfläche: ca. 209 m<sup>2</sup>

Derzeit wird es als Einfamilienhaus genutzt. Raumaufteilung wie folgend:

Untergeschoß

Diele mit Stiege  
Heizraum  
Raum für Heizmaterial  
Einstellraum  
Gemütliche Veranda

Obergeschoß

Elternschlafzimmer  
2 Kinderzimmer  
Wohnzimmer  
Essbereich  
Badezimmer mit WC  
Abstellraum  
Küche

Im Untergeschoß könnte auf der Fläche des Einstellraumes und einem Teil der Diele eine 2. Wohneinheit entstehen.

Die monatlichen Betriebskosten betragen, laut Angaben der Eigentümer ca. Euro 250,-, zuzüglich Strom- und Heizungskosten.

Infrastruktur:

Das Haus befindet sich in Geknähne zu Kindergarten und Musikschule, einem sehr guten Gasthaus und einem Greißlerladen. Neben den guten Freizeitmöglichkeiten gibt es in Schwechat , Wien und Bruck an der Leitha auch sehr gute Höhere Schulen.

**Kaufpreis: Euro 449.000,-**

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@vitalis-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: 176 kWh/m<sup>2</sup>a, fGEE: 2,95

## Weitere Bilder



P1013654



P1013581



P1013649



P1013590



P1013591



P1013609



P1013613



P1013593



P1013596



P1013598



P1013599