

## Geräumige Eigentumswohnung mit Balkon inklusive Autoabstellplatz



Wohn-Essbereich

**Objektnummer: 2275\_7262**

**Eine Immobilie von RE/MAX P&I in Neusiedl/S.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2460 Bruck an der Leitha
<b>Baujahr:</b>	ca. 1987
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	73,76 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	76,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	2,14
<b>Kaufpreis:</b>	185.000,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Verhandlungsbasis

**Provisionsangabe:**

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Daniela Weiss**









## Objektbeschreibung

Geräumige Eigentumswohnung mit Blick ins Grüne! Zum Verkauf gelangt diese ca. 74 m<sup>2</sup> große Eigentumswohnung, welche sich am Stadtrand von Bruck/Leitha, mit Blick auf eine Parkanlage, befindet. Besonderes Wohnflair entsteht durch die hellen Räume und die sehr gute Aufteilung dieser. Die Wohnfläche teilt sich folgendermaßen auf: • Offener Wohn-Essbereich mit Ausgang auf den Balkon • Balkon • Küche • Schlafzimmer 1 • Schlafzimmer 2 • Badezimmer mit Wanne und WM-Anschluss • WC extra • Abstellraum • Vorraum 1 • Vorraum 2 FAKTEN: - Die Wohnräume sind teilweise mit Parkettböden, sowie mit Fliesen in Bad und WC ausgestattet. - Kunststofffenster 3-fach Verglasung mit Innenjalousien, 2020 erneuert - Teilweise Insektengitter - Balkon wurde 2024 komplett saniert - Gastherme Vaillant 2015 - Kellerabteil - Autoabstellplatz - Angenehme Wohnhausanlage Laut Auskunft der Hausverwaltung: • Betriebskosten inkl. Steuern, Instandhaltungs und Verwaltungskosten : € 332,28 • Die Rücklage weist per 31.12.2024 ein Guthaben von rund € 17.222,85,- auf. • Für das Jahr 2024 sind derzeit keinerlei Arbeiten, welche über die laufende Instandhaltung hinausgehen, geplant. Mit dem Exposé erhalten Sie alle Fotos und Details. Ich freue mich Ihnen diese Immobilie anbieten zu können. Rufen Sie jetzt an, ich informiere Sie gerne. DISTANZEN VON BRUCK/LEITHA: Flughafen Wien Schwechat 24,2km Neusiedler See 12,4km Outlet Center Parndorf 10km Wien Mitte 39km ANBINDUNG & INFRASTRUKTUR Die Bezirksstadt Bruck/Leitha liegt zwischen Wien und dem Neusiedlersee. Der städtische Bahnhof bzw. die, in wenigen Minuten zu erreichende Autobahnauffahrt Bruck-West (A4) gewährleisten eine sehr gute Verkehrsanbindung an Wien und die slowakische Hauptstadt Bratislava. Beide Städte sind mit dem Auto in ca. 30 Minuten erreichbar. Alle wichtigen Infrastruktureinrichtungen wie Einkaufszentren, Banken, Ärzte, Bildungs- und Freizeiteinrichtungen sind vorhanden. Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebe  
darf: kWh/(m<sup>2</sup>a)  
Faktor Gesam  
tenergieeffizie  
nz:

Nur auf remax.at finden Sie neue RE/MAX Immobilien früher und vollständig, und mit der RE/MAX App sofort am Handy!