

**"Wohnen am Badeteich!"**



01 Badeteich 1

**Objektnummer: 1626\_26857**

**Eine Immobilie von RE/MAX Donau-City Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |   |
|--------------------------------------|---|
| <b>Art:</b>                          | Haus - Einfamilienhaus                  |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                              |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 2460 Bruck an der Leitha                |
| <b>Baujahr:</b>                      | ca. 1983                                |
| <b>Zustand:</b>                      | Gepflegt                                |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 163,00 m <sup>2</sup>                   |
| <b>Zimmer:</b>                       | 5                                       |
| <b>Terrassen:</b>                    | 1                                       |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>B</b> 42,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>F</b> 3,33                           |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 400.000,00 €                            |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |   |

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



### Andreas Novacek

RE/MAX Mödling  
Triesterstraße 32  
2334 Vösendorf

H +43 664 355 65 53

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









## Objektbeschreibung

**"Einfamilienhaus mit Pool, Poolhaus und Badeteichbenützung!"** in Bruckneudorf am Badeteich... Großzügiges Einfamilienhaus, errichtet ca. 1983 (Dachgeschoßausbau ca. 1990) mit überdachtem Pool, Poolhaus und Garage in ruhiger Lage am Ende einer kurzen Sackgasse. Die Liegenschaft befindet sich in einer Einfamilienhaussiedlung in unmittelbarer Nähe ca. 25m zu einem Badeteich, der das Urlaubsfeeling im Eigenheim zusätzlich unterstützt. **Raumaufteilung EG:** Eingangsbereich, großes Wohnzimmer mit offener Küche, zusätzlicher Essbereich, Bad, Sauna, Abstellraum und Lager, große Terrasse mit Pergola **OG:** Vorraum, 3 getrennt begehbare Zimmer und 1 Kabinett, Bad, Schrankraum **Ausstattung Grundstück:** Garage, versenktes Pool BJ 1997, Poolhaus BJ 2005 mit Vorbereitung für offenen Kamin **EG:** Granitplatten mit Fußbodenheizung, offener Kamin, Speis und Lager Kunststein, Therme Windhager Genio und Warmwasserspeicher Windhager AK200 BJ2005 im Abstellraum/Speis, klimatisiert 1 Split, Außenrollos **OG:** Vorraum Kunststein, Zimmer Melan-/Laminatböden, Bad verflies mit Doppelwaschbecken, Badewanne und Bidet, klimatisiert 1 Split im Vorraum, Bad auch direkt von einem der Zimmer begebar, Außenrollos Fragen Sie uns nach weiteren ausführlicheren Details zur tollen Liegenschaft, sowie 23 mehr Fotos und das Umgebungsexposé mit Angaben zu fast allen im Umkreis vorhanden Geschäfte, Lokale, öffentliche Einrichtungen, Verkehrsmittel und dergleichen. Für die Anfrage bitten wir um Verständnis, dass auf Grund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Tel. Nr. und Email) beantwortet werden können. **Bei angebotenen Preis handelt es sich um einen Richtpreis, der sich sowohl nach unten als auch nach oben verändern kann. Vorbehaltlich Annahme durch den Abgeber!** Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig!Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebe 42.0  
darf: kWh/(m<sup>2</sup>a)  
Klasse Heizw B  
ärmebedarf:  
Faktor Gesam 3.33  
tenergieeffizie  
nz:  
Klasse Faktor F  
Gesamtenergi  
eeffizienz: