

## **Geräumiges Einfamilienhaus mit traumhaftem Garten und Swimmingpool**



**Objektnummer: 960/69468**

**Eine Immobilie von s REAL Immobilienvermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2460 Bruck an der Leitha
<b>Baujahr:</b>	1951
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 162,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,33
<b>Kaufpreis:</b>	495.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Margit Zettel

Region NÖ Süd und Burgenland  
Hauptstrasse 39  
2340 Mödling

T +43 (0)5 0100 - 26281

H +43 664 88851824

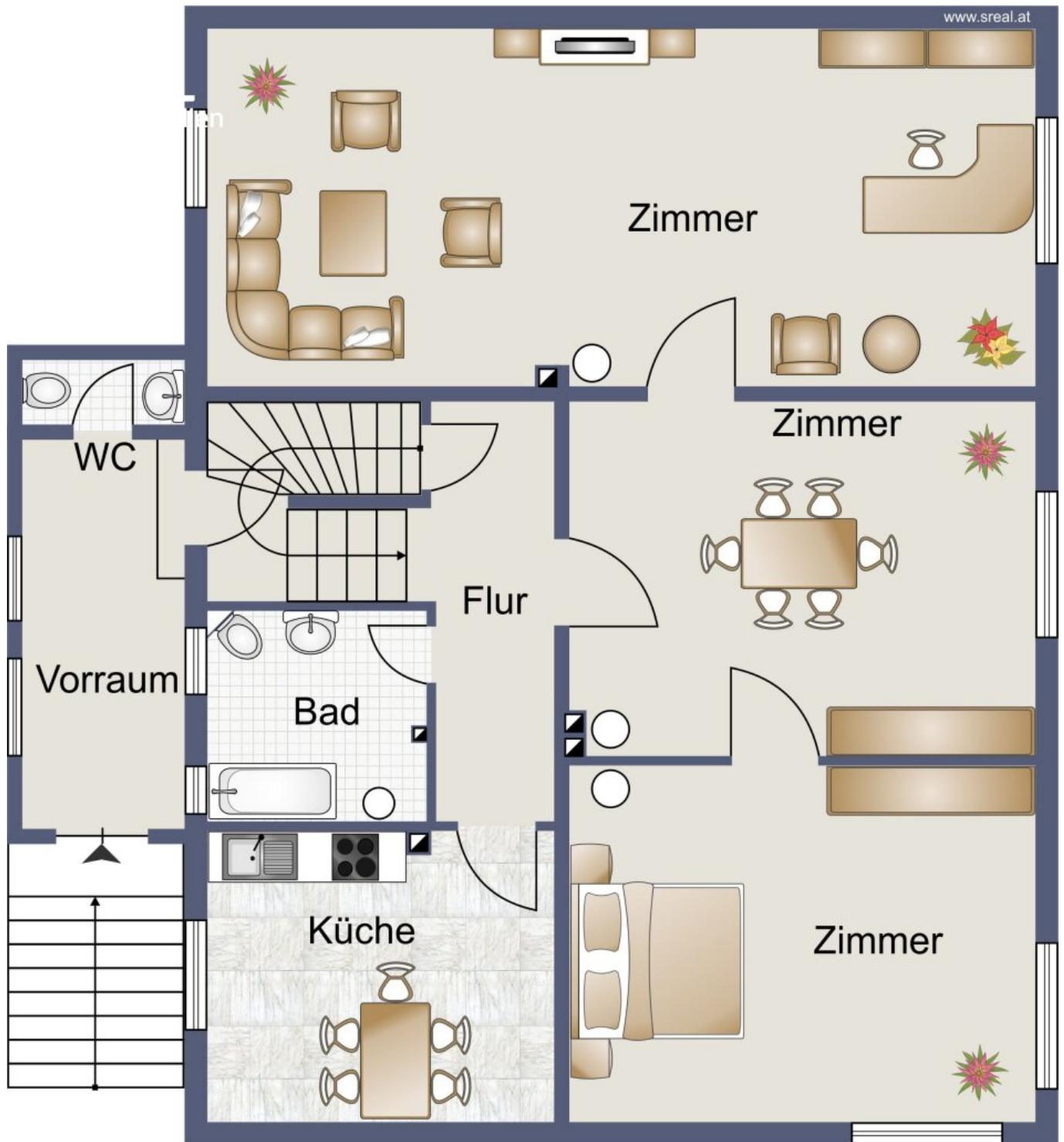






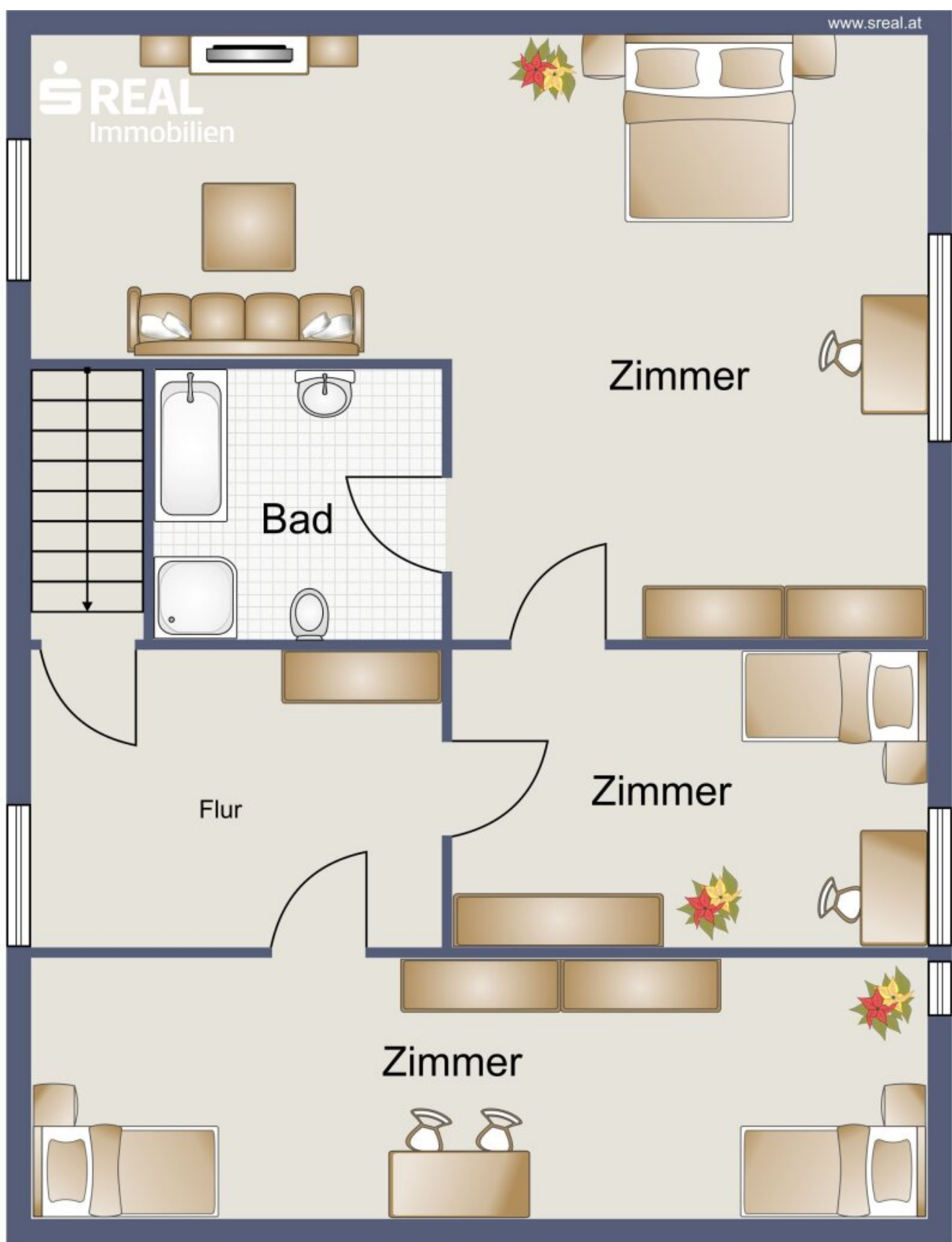




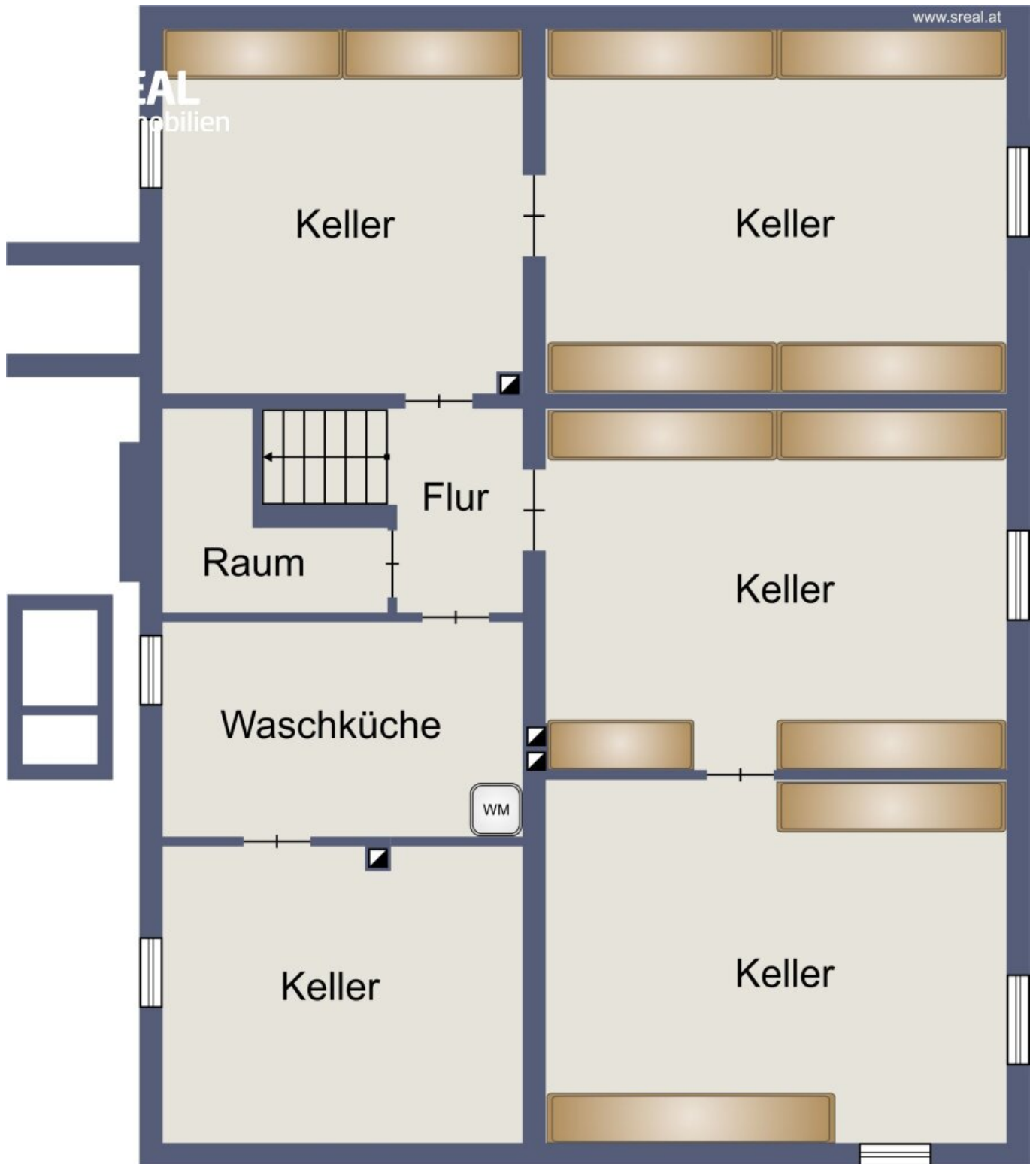


Skizze Erdgeschoss





Skizze Dachgeschoss



Skizze Kellergeschoss



## Objektbeschreibung

Zum Verkauf angeboten wird dieses charmante Einfamilienhaus, welches im Jahr 1951 in Ziegelmassivbauweise errichtet wurde.

Das Haus überzeugt durch seine **großzügige Raumaufteilung**, den **weitläufigen Garten** mit **Swimmingpool** sowie den direkten Zugang zu einem angrenzenden Teich. Ein **Gartenhäuschen mit Stüberl und Sauna**, ein **ausgebauter Dachboden** und ein großer Keller bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Die Wohnnutzfläche beträgt ca. 240 m<sup>2</sup> und gliedert sich wie folgt auf:

Erdgeschoss:

- + großer, heller Eingangsbereich
- + Küche mit diversen Geräten
- + lichtdurchflutetes Wohnzimmer
- + Schlafzimmer
- + Durchgangszimmer
- + Schlafzimmer mit Badewanne und Waschbereich
- + Toilette

Dachgeschoss:

- + helles Schlafzimmer mit eigenem Badezimmer (Dusche, Waschbecken)
- + Schlafzimmer
- + Durchgangszimmer

Keller:

- + Kellerstüberl
- + Heizraum
- + Tankraum (ehemalige Ölheizung)
- + Abstellraum

Garten:

- + Gartenhäuschen mit Abstellraum
- + Stüberl für Familientreffen und Sauna
- + Swimmingpool mit Abdeckung
- + ein gemütlicher Pavillon
- + Zugang zum Teich hinter dem Grundstück

Lage:

Diese Immobilie befindet sich in einer ruhigen Wohngegend nahe des Zentrums der Stadt Bruck an der Leitha in Niederösterreich. In unmittelbarer Nähe gibt es verschiedene infrastrukturelle Einrichtungen wie einen Ärzte, eine Schulen, einen Kindergärten,

Supermärkte, Bäckerei, eine Polizeistation und eine Bushaltestelle (Höfleiner Straße). In der Freizeit lädt der nahegelegene Harrachpark zum Joggen und Spaziergehen ein, während das Parkbad, die Sporthalle "Leithana" mit Eishalle sowie die Freizeitanlage "Speedworld" vielfältige Sport- und Erholungsmöglichkeiten bieten.

Für Detailinformationen bzw. zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins erreichen Sie Fr. Margit Zettel unter +43 664 88 851 824 bzw. unter [margit.zettel@sreal.at](mailto:margit.zettel@sreal.at)

Senden Sie bitte eine Anfrage mit Name, Telefonnummer, E-Mailadresse und Sie erhalten umgehend ein Exposé mit der genauen Adresse.

Gerne helfen wir bei Fragen rund um Finanzierungen und freuen uns auf Ihren Anruf!

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Apotheke <1.500m

Arzt <1.000m

Klinik <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Einkaufszentrum <1.500m

Bäckerei <500m

### **Sonstige**

Bank <1.500m

Geldautomat <1.500m

Polizei <1.000m

Post <2.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Bahnhof <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap