

**ERSTBEZUG : Durchdacht und perfekt gestaltet für  
zeitgemäßen Wohnkomfort**



Garten mit Salzwasserpool

**Objektnummer: 2275\_5416**

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

## 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. 2022
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	136,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Keller:</b>	6,50 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 42,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,70
<b>Kaufpreis:</b>	690.000,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

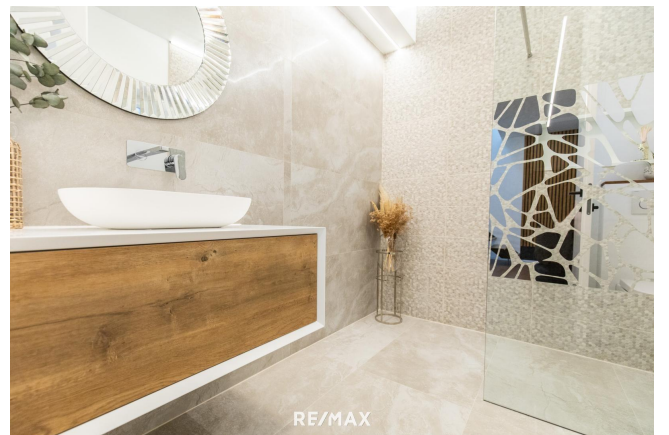
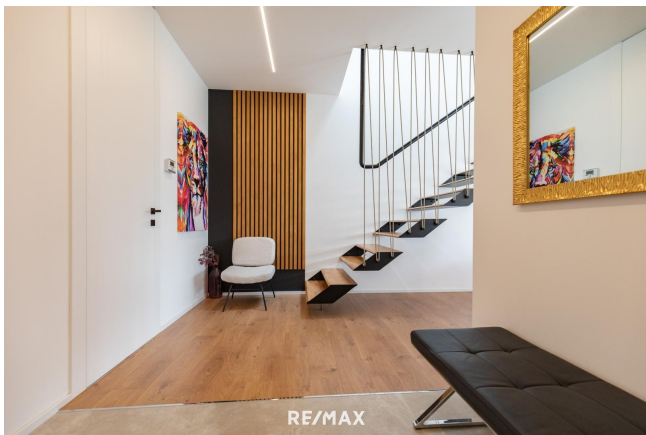
Verhandlungsbasis

### Provisionsangabe:

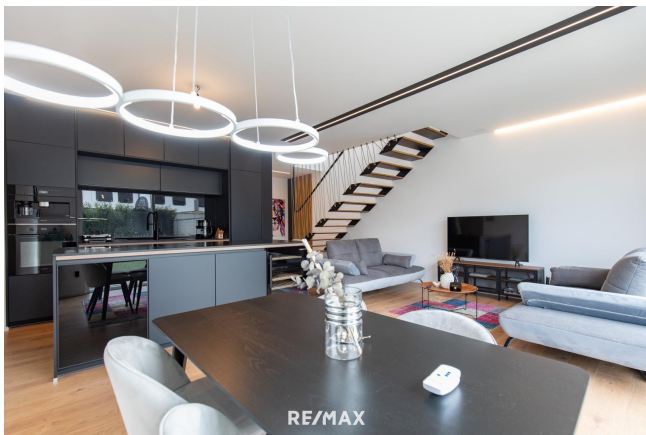
3.00 %

## Ihr Ansprechpartner

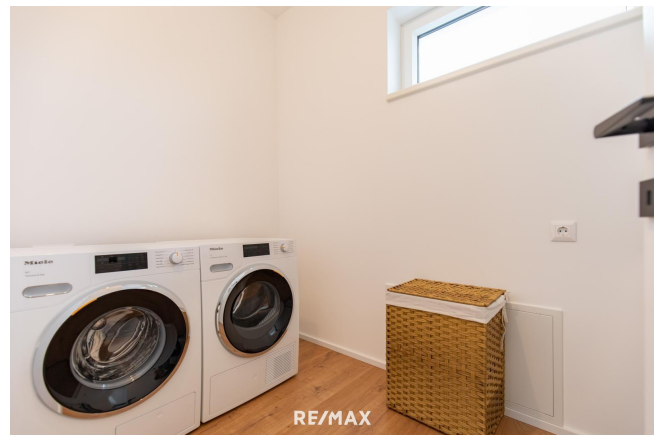
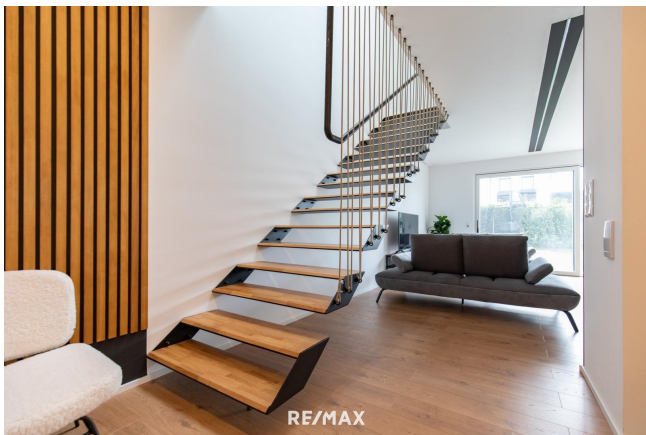
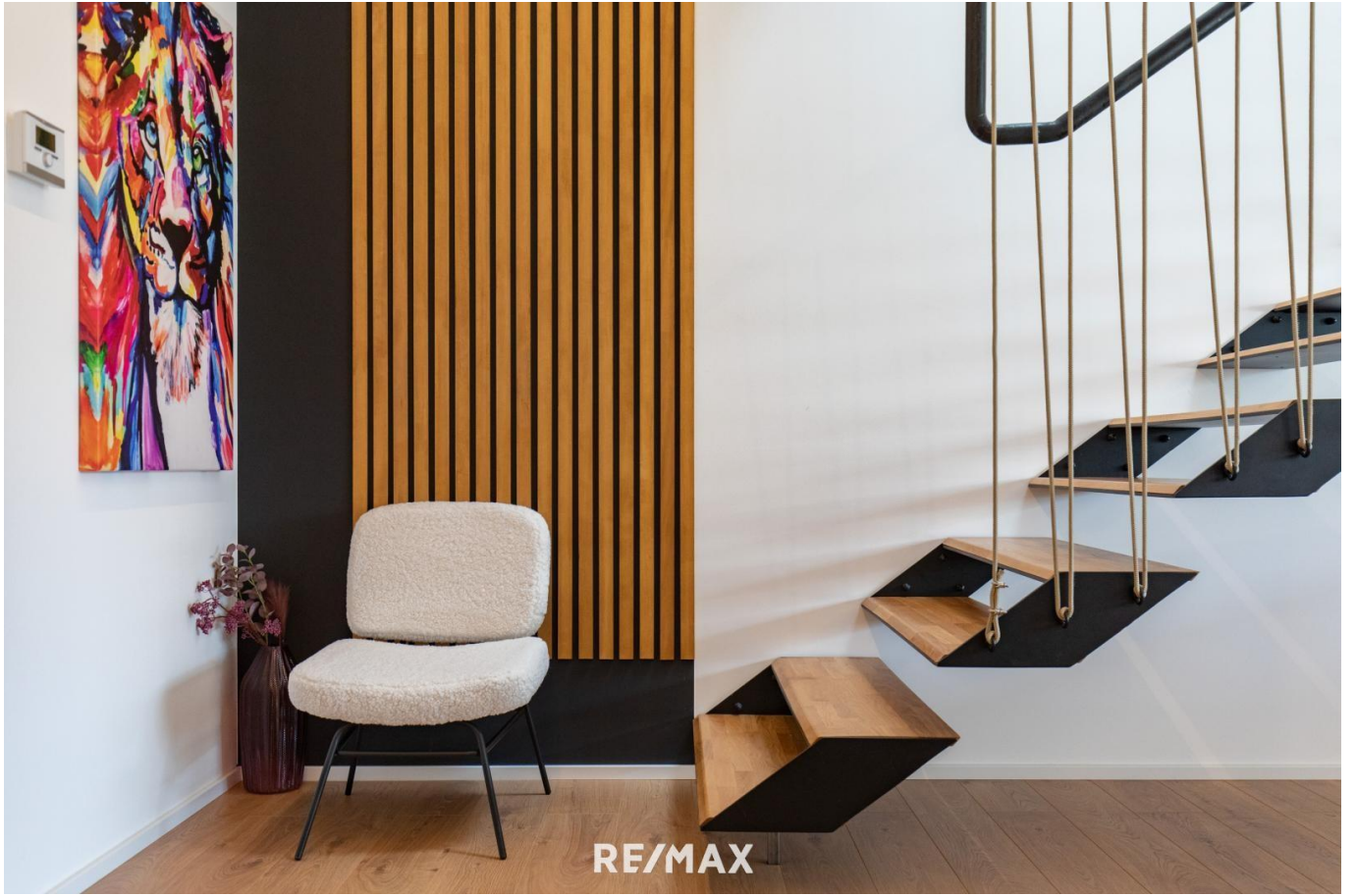


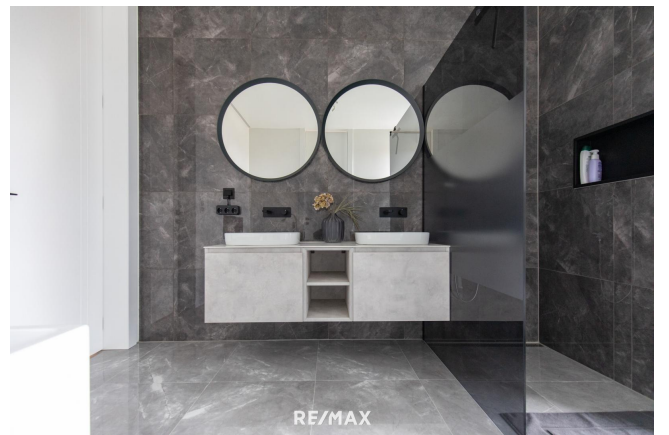
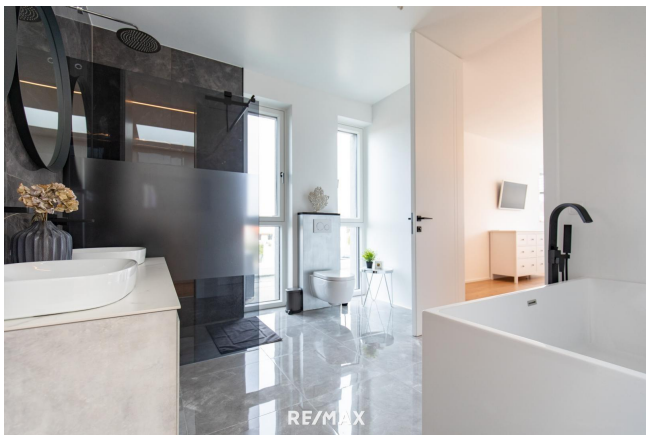




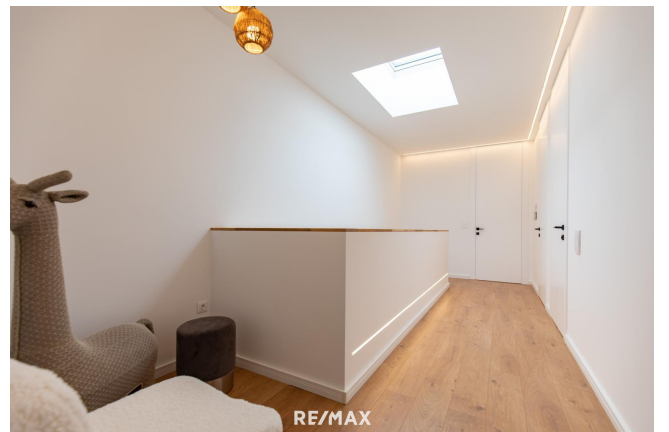
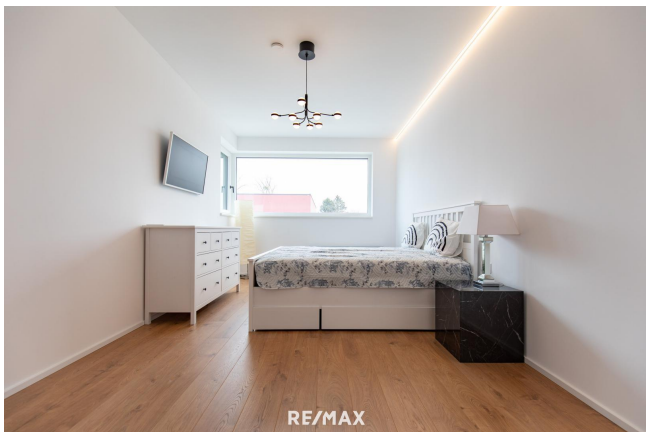


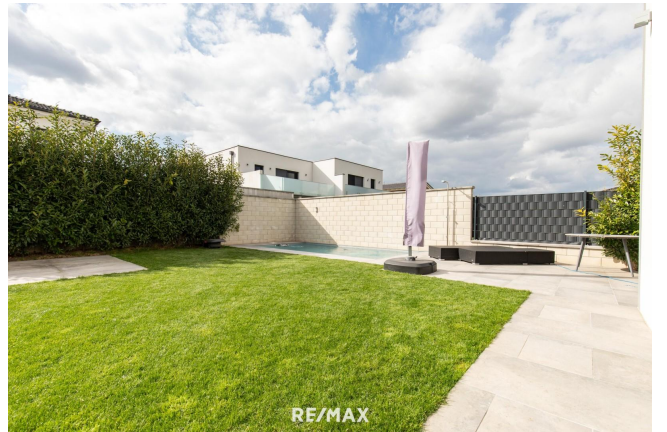
















**RE/MAX**  
P&I Limes Style Style 2

Lhre kompetente Partnerin für Immobilien!

Mag. Daniela WEISS

+43 664 465 81 03

d.weiss@remax-pi.at

www.remax-pi.at

Einfamilienhäuser • Wohnungen • Grundstücke • Gewerbeobjekte • Büros • Zinshäuser

RE/MAX

A promotional graphic for RE/MAX. It features a woman with long brown hair and glasses, wearing a white short-sleeved shirt and black pants, standing in a vineyard. The background shows rows of grapevines and a landscape with hills under a blue sky. The RE/MAX logo is in the top right corner. Below it, the text reads 'P&I Limes Style Style 2'. In the center, there is a dark grey box with white text: 'Lhre kompetente Partnerin für Immobilien!', 'Mag. Daniela WEISS', '+43 664 465 81 03', 'd.weiss@remax-pi.at', and 'www.remax-pi.at'. At the bottom, there is a list of services: 'Einfamilienhäuser • Wohnungen • Grundstücke • Gewerbeobjekte • Büros • Zinshäuser'. A RE/MAX logo is also at the bottom center.

## Objektbeschreibung

MODERN LIVING: Durchdacht und perfekt gestaltet für zeitgemäßen Wohnkomfort  
AUSGESTATTET & VORBEREITET Alles steht für Sie bereit - einem sorglosen Einzug steht nichts im Wege. Die Immobilie wird, wenn gewünscht, komplett möbliert übergeben.  
++ERSTBEZUG++ Gelungene Symbiose aus Perfektion und Gemütlichkeit. •  
ERDGESCHOSS: + Eingangsbereich + Gästebad mit Dusche und Toilette + Wohn-Essbereich mit Terrassenausgang + Speisekammer + Zimmer / Home office • AUSSENBEREICH: + Überdachter Eingangsbereich + Autoabstellplätze mit E-Auto Ladestation + Garten mit Sonnenterrasse + Beheizter Swimming Pool mit Salzwasseranlage und Dusche + Technikraum + Kellerraum • OBERGESCHOSS: + 3 Schlafzimmer + Hauswirtschaftsraum samt Trockner und Waschmaschine (neu und unbenutzt) + Badezimmer mit Dusche, Wanne, Doppelwaschbecken und Toilette + Heller Flur mit Dachflächenfenster  
TOP FEATURES: + Ziegelmassivhaus + Vollwärmeschutzfassade EPS F-Plus + Elektrische Raffstores mit Programmierdisplay + Innovative Haustechnik + hochwertige und moderne Innenausstattung und Inneneinrichtung + Voll ausgestattete DAN Küche mit Mielegeräte + Bosch Weinkühlschrank + Bündig raumhohe Innentüren + Raumhöhe von 2,75m + Josko Kunststoff - Alu Fenster mit 6-Kammern Profil I 3-fach Verglasung + Velux Flachdachfenster mit Sonnenschutz + Josko Qualitätshaustür mit Fingerprintsensor + Insektenschutzgitter + Entkalkungsanlage + Zentralstaubsauganlage + Integrierte LED Beleuchtung + Internet und SAT/TV Anschluss in jedem Raum + 2 TV-Screens + Fußbodenheizung - Vaillant Luftwärmepumpe + Bewässerungsanlage + Rollrasen + Gardena Rasenroboter + hochwertige Außenanlagen + Salzwasserpool mit Beleuchtung, Sitzbank und Treppe + Wärmepumpe für Pool + Poolroboter mit App steuerbar + Gartendusche mit Fußwaschbecken + E-Auto Ladestation  
Bei der Errichtung dieser Immobilie wurde darauf geachtet, ausschließlich maximalen Qualitätsanforderungen gerecht zu werden. •  
DISTANZEN VON BRUCK/LEITHA: Flughafen Wien Schwechat 24,2km Neusiedler See 12,4km Outlet Center Parndorf 10km Wien Mitte 39km •  
ANBINDUNG & INFRASTRUKTUR Die Lage kann man nur als hervorragend bezeichnen - sehr gute Verkehrsanbindung und optimale Infrastruktur Post, Banken, Ärzte, Apotheken, Kindergärten, Schulen sowie zahlreiche Cafés, Restaurants und Heurigen bietet Ihnen die Bezirkshauptstadt. Kleiner Tipp - der Schlosspark Harrach ist einen Sparziengang wert! Wien und Bratislava sind in nur 30 Minuten mit dem Auto oder Zug erreichbar. Züge zwischen Wien und Bruck/Leitha verkehren zweimal pro Stunde.

Erfordernis:

Heizwärmeverbrauch

darf: a)

Klasse B

Heizwärmeverbrauch

darf:

Faktor 0.7

Gesamt

tenergi  
eeffizie  
nz:  
Klasse A+  
Faktor  
Gesam  
tenergi  
eeffizie  
nz:

Nur auf [remax.at](https://remax.at) finden Sie neue RE/MAX Immobilien früher und vollständig, und mit der RE/MAX App sofort am Handy!