

## "Historisches Juwel" im Herzen von Bruck an der Leitha



**Objektnummer: 310654**

**Eine Immobilie von Friends Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Mehrfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2460 Bruck an der Leitha
<b>Baujahr:</b>	1839
<b>Zustand:</b>	Sanierungsbeduerftig
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	140,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>G</b> 298,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 3,09
<b>Kaufpreis:</b>	375.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	2.678,57 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Hannes Galler**

Friends Immobilien GmbH  
Wiener Straße 127  
2352 Gumpoldskirchen

T +43 676 40 65 609



H +4:

Gern  
Verfü

























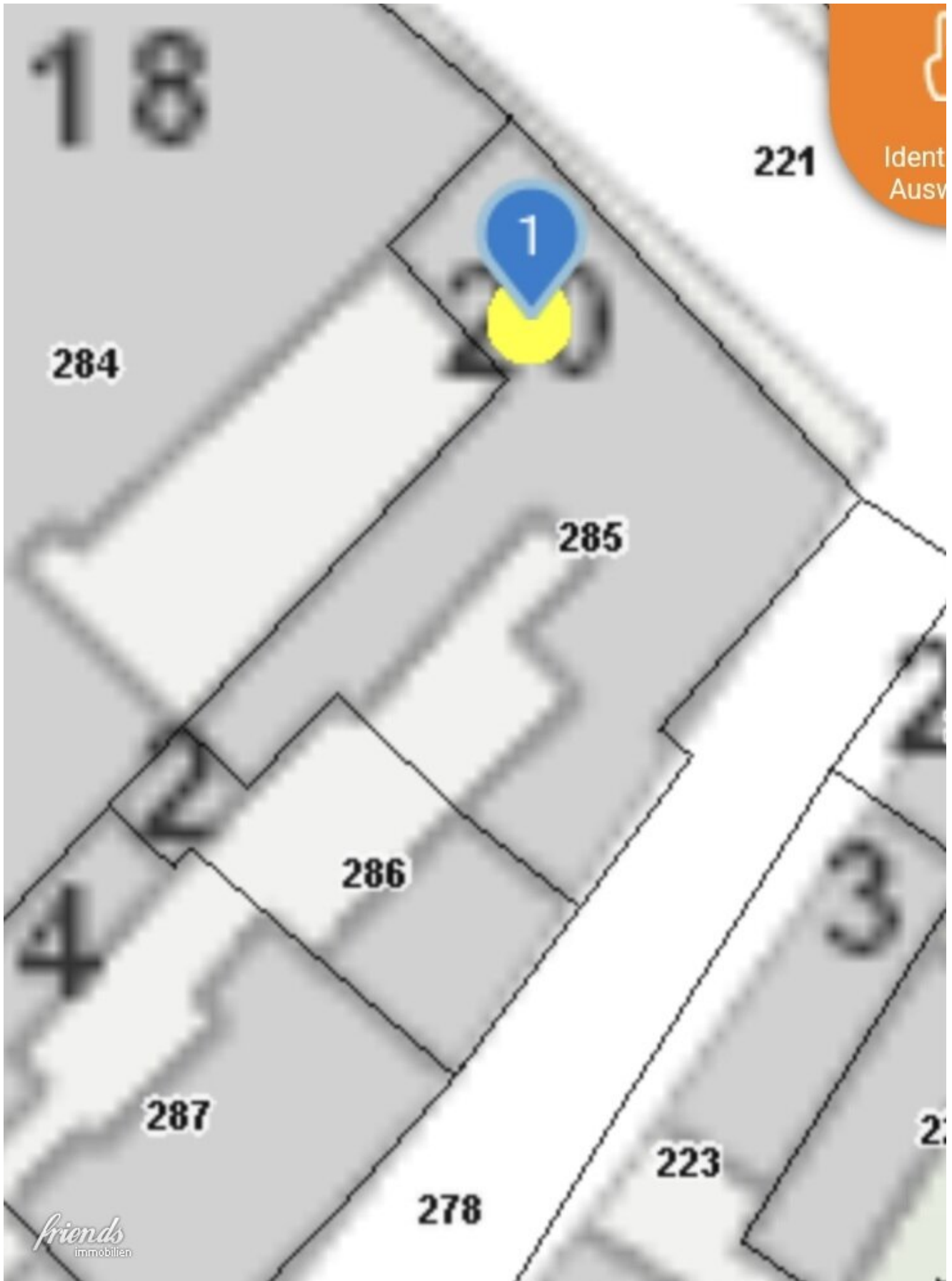












18

221

Ident  
Ausv

1

284

284

285

286

287

278

223

friends  
immobilien



## Objektbeschreibung

### **2 Wohneinheiten (BJ: 1839-ehemaliges Zeughaus, BJ: 1920-ausbaubarer Rohdachboden), getrennt begehbar!**

Sie sind auf der Suche nach einer Immobilie in einer ruhigen Gegend, weit genug vom Trubel der Großstadt entfernt, aber dennoch in der Nähe von allen Annehmlichkeiten des täglichen Lebens? Dann ist dieses Zweifamilienhaus in Bruck an der Leitha genau das Richtige für Sie!

Das Haus befindet sich in einer der begehrtesten Wohngegenden Niederösterreichs und bietet mit seinen 140m<sup>2</sup> viel Platz für Sie und Ihre Familie. Die großzügigen 5 Zimmer ermöglichen Ihnen eine individuelle Gestaltung Ihrer Wohnräume und bieten ausreichend Platz für Wohnzimmer, Schlafzimmer, Arbeitszimmer oder auch ein Spielzimmer für die Kinder.

Auch wenn das Haus momentan noch sanierungsbedürftig ist, bietet es Ihnen die perfekte Möglichkeit, Ihre eigenen Ideen und Vorstellungen einzubringen und Ihr Traumhaus zu verwirklichen. Mit einer Grundstücksgröße von 416m<sup>2</sup> haben Sie zudem genügend Platz für Ihren eigenen Garten, der zum Entspannen und Erholen einlädt.

Das Highlight des Hauses ist die Garage, die Ihnen nicht nur einen sicheren Stellplatz für Ihr Auto bietet, sondern auch genügend Stauraum für Fahrräder, Werkzeug und Co. Zur weiteren Ausstattung gehören 2 WCs und 2 Bäder, die für eine optimale Versorgung der ganzen Familie sorgen.

Die Heizung erfolgt über eine Gas-Etagenheizung, die Ihnen eine effiziente und kostengünstige Wärmeversorgung garantiert. Das Haus selbst ist massiv gebaut und bietet Ihnen somit eine solide Grundlage für Ihr zukünftiges Zuhause.

Die Verkehrsanbindung ist durch die nahegelegene Bushaltestelle und den Bahnhof ideal für Pendler geeignet. Auch für die Versorgung Ihrer Familie ist gesorgt, denn in der unmittelbaren Umgebung finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen. Egal ob Arzt, Apotheke, Klinik, Schule, Kindergarten, Supermarkt oder Bäckerei - alles ist bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar.

Nutzen Sie diese einzigartige Chance und werden Sie Besitzer dieser Immobilie in Bruck an der Leitha. Ein Haus mit viel Potenzial, in einer ruhigen und dennoch zentralen Lage, das Ihnen die Möglichkeit bietet, Ihren Traum vom Eigenheim zu verwirklichen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von dieser Immobilie!

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m



Apotheke <500m  
Klinik <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.500m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Polizei <1.000m  
Post <500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <3.000m  
Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap