

Großzügiges 175m² Wohnhaus in ruhiger Lage ?



Objektnummer: 7882/12437

Eine Immobilie von BIT Immobilien Handelsg.m.b.H.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2460 Bruck an der Leitha
Baujahr:	1939
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	175,00 m ²
Zimmer:	6
Bäder:	3
WC:	2
Keller:	60,00 m ²
Kaufpreis:	399.000,00 €
Provisionsangabe:	

14.364,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Brigitte KIRCHMAYER

BIT Immobilien Handelsg.m.b.H.
Hauptplatz 10-11
2460 Bruck/Leitha

T +43 2162 64764
H + 43 676 435 45 97

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





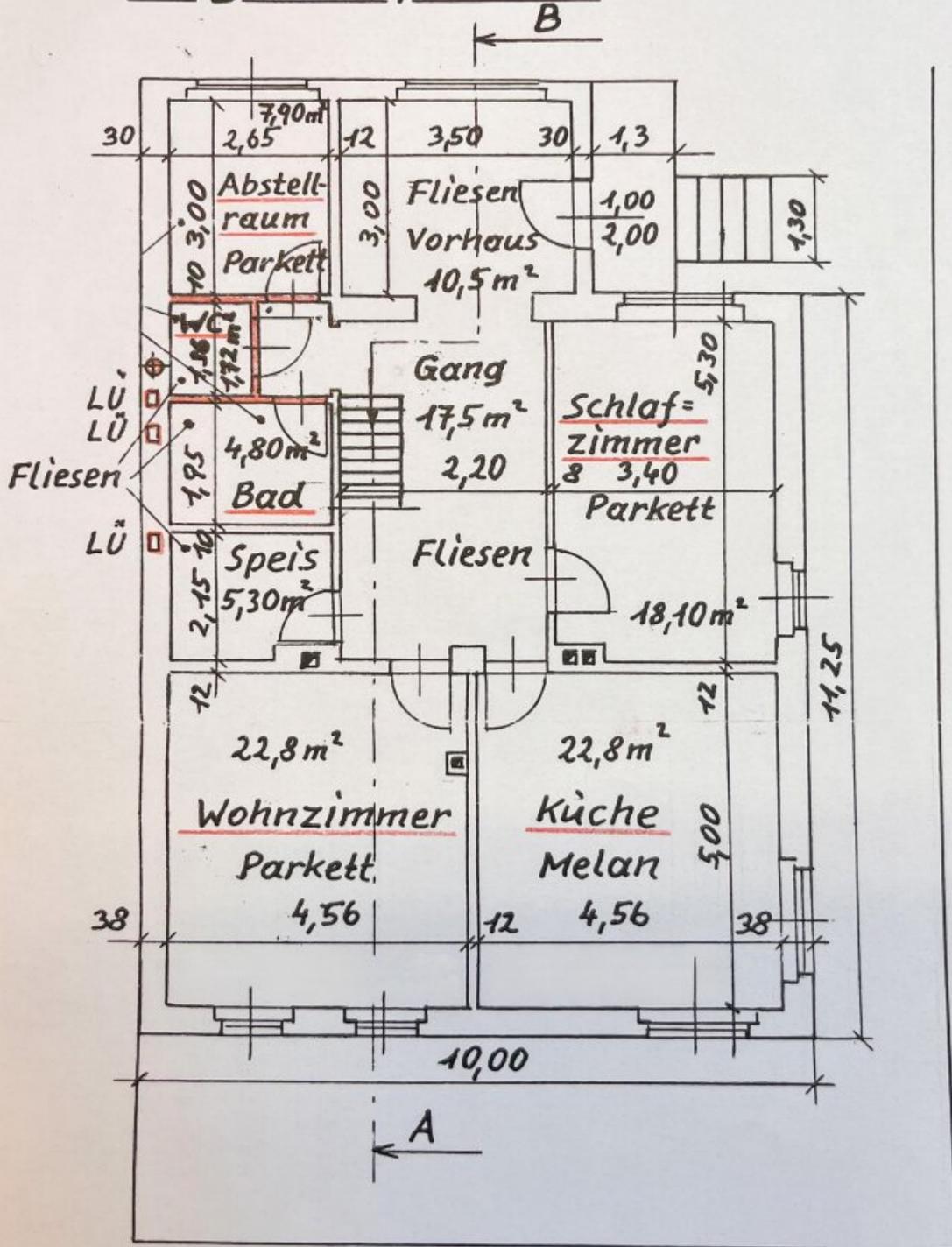








Erdgeschoß, M.: 1:100

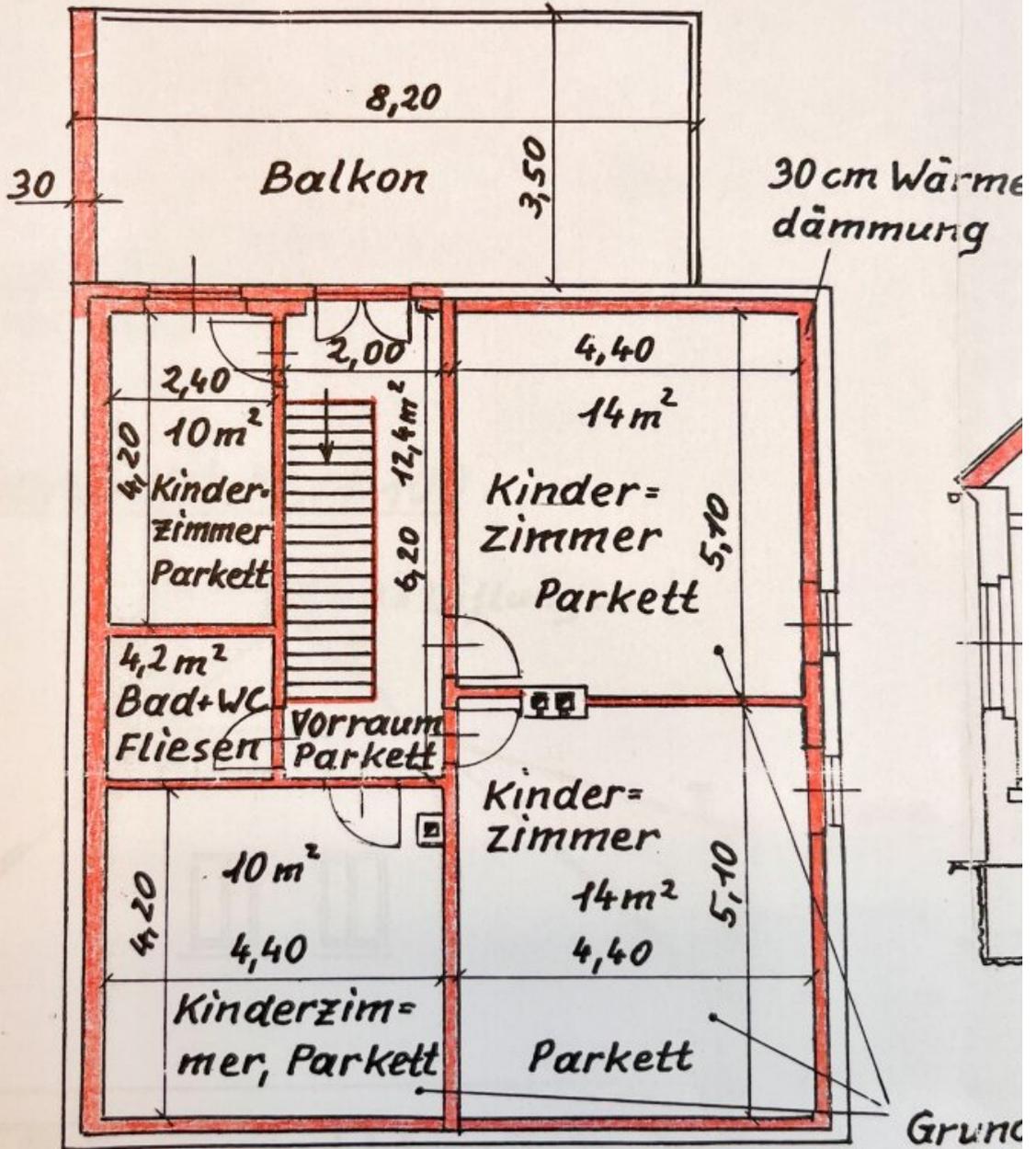


Gassenansicht, M.: 1:100

Se

Dachgeschoß, M.:1:100

Sch

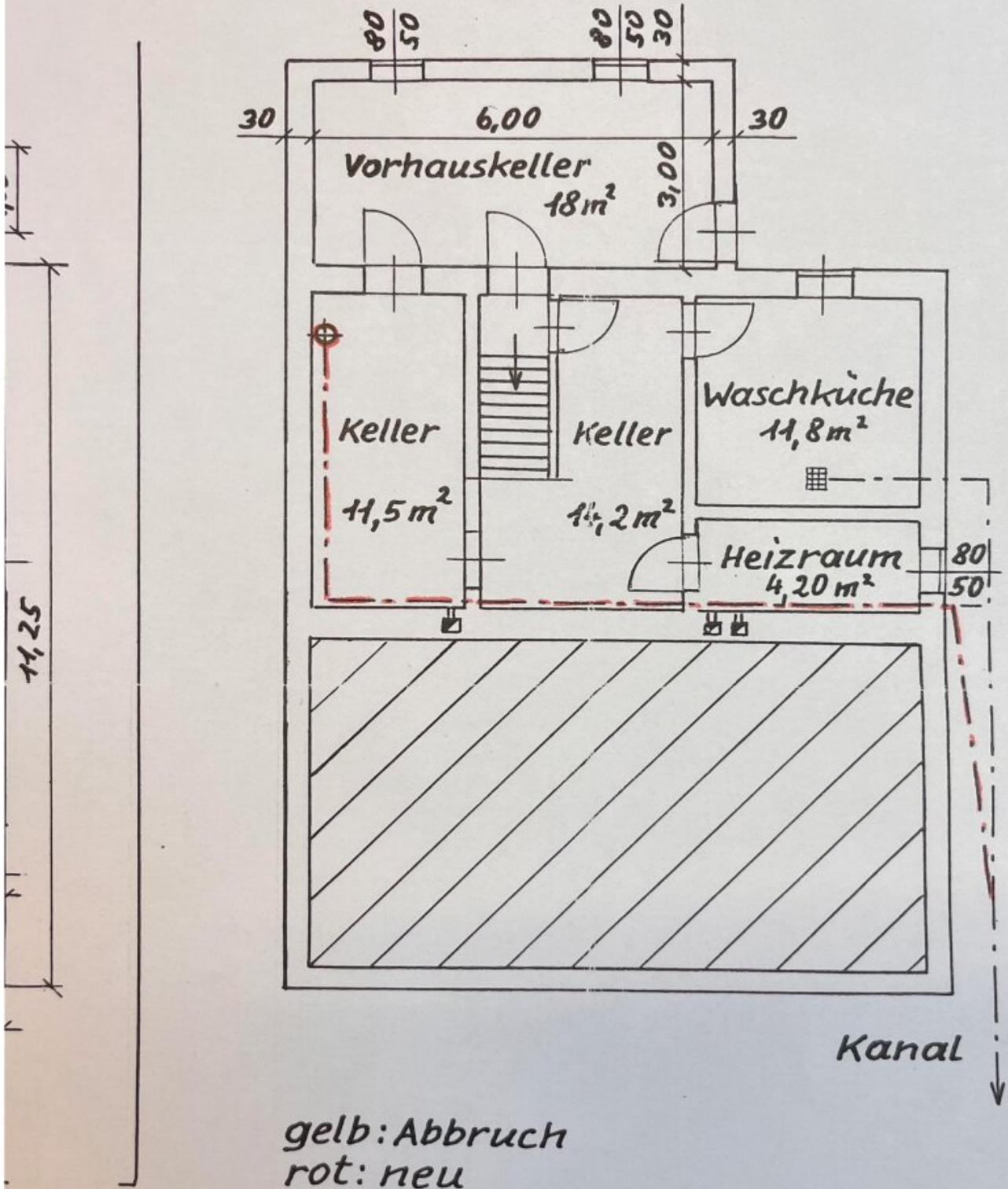


30 cm Wärmedämmung



Grund
mit m
von 1,

Kellergeschoß, M.: 1:100



Objektbeschreibung

Landhaus in ruhiger, zentrumsnaher Lage von Bruck/L.

Das Einfamilienhaus liegt nur wenige Gehminuten von Schulen und einem Supermarkt entfernt, in einer ruhigen Seitengasse. Der Bahnhof mit einer Direktverbindung nach Wien ist in ca. 15 Minuten zu Fuß erreichbar.

Bereits von außen mit der charaktvollen Fassade versprüht das Haus einen besonderen Charme. Innen wurde das Haus liebevoll im Landhausstil ausgebaut. Holztüren, Parkettböden, die Landhausküche und vor allem der riesige Kachelofen mit Sitzbank in der Küche und blauen Kacheln im Wohnzimmer verleihen dem Haus ein gemütliches Flair. Zusätzlich wurde zentral im Vorraum ein Schwedenofen eingebaut, der die Wärme auch ins Obergeschoss leitet.

Mit diesen beiden Öfen verringern sich die Heizkosten und vermitteln sofort ein harmonisches Wohngefühl. Das gesamte Haus wird mit einer Vissmann Gas-Zentralheizung teilweise über Fußbodenheizung, teilweise über Radiatoren beheizt.

Die Wohnfläche von gesamt ca. 175m² ist sehr großzügig aufgeteilt:

Erdgeschoss ca. 110m²

- Dielenbereich mit Stiegenhaus (zentraler Vorraum)
- Wohnküche mit Tischlereinbauküche und eckverbautem Esstisch
- Speis
- Wohnzimmer
- Schlafzimmer
- Bad mit Wanne
- extra WC
- kleines Büro

Obergeschoss: ca. 65m²

- zentraler Vorraum, Ausgang auf die obere 28m² Terrasse

- 4 Schlafzimmer
- Duschbad mit WC

Keller: ca. 60m²

- 3 Lagerräume
- Duschbad mit Waschmaschinenanschluss
- Heizraum

Das Ziegelmassivhaus wurde im Jahr 1933 errichtet und im Jahr 1991/92 das Erdgeschoss komplett renoviert und umgebaut und 1996/97 das Obergeschoss ausgebaut. Alle Wasser- Elektro- und auch Kanalleitungen, alle Böden und Türen, die 3 Bäder und die gesamte Heizung wurden erneuert. Nur die Fenster aus dem Jahr 1982 wurden nicht ausgetauscht. Das Dachgeschoss ist mit 30 cm Dämmung, Vollschallung und neuer Dachdeckung gut isoliert.

Der Garten ist gut geschützt und von außen nicht einsehbar. Eine Holzterrasse direkt neben dem kleinen Teich, der duftende Rosmarinstrauch und auch der Apfelbaum passen zum Charakter des Landhauses und der Brunnen versorgt den Garten mit Wasser. An der hinteren Grundgrenze befindet sich eine Werkstatt im Stil eines eigenen Hauses mit Fenster und Dach. Dieses Kleinod kann auch zu einem Gästehaus umgebaut werden.

Wer Ruhe, einen kleinen feinen Garten und viel Platz im Haus sucht, findet hier sein neues Heim!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Polizei <1.000m

Post <1.000m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap