

## **Gemütliches und generalsaniertes Haus in Bruck/Leitha zu verkaufen | ZELLMANN IMMOBILIEN**



**Objektnummer: 23536**

**Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                          |
|--------------------------|--------------------------|
| <b>Art:</b>              | Haus                     |
| <b>Land:</b>             | Österreich               |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 2460 Bruck an der Leitha |
| <b>Baujahr:</b>          | 1969                     |
| <b>Zustand:</b>          | Teil_vollsanziert        |
| <b>Alter:</b>            | Neubau                   |
| <b>Wohnfläche:</b>       | 150,00 m <sup>2</sup>    |
| <b>Zimmer:</b>           | 4                        |
| <b>Bäder:</b>            | 2                        |
| <b>WC:</b>               | 2                        |
| <b>Terrassen:</b>        | 1                        |
| <b>Keller:</b>           | 35,00 m <sup>2</sup>     |
| <b>Kaufpreis:</b>        | 350.000,00 €             |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                          |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Christian Zellmann**

ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH | Vertrauen. Service. Qualität.  
Stuhlhofergasse 8  
1230 Wien

H +43 699 15 15 22 00





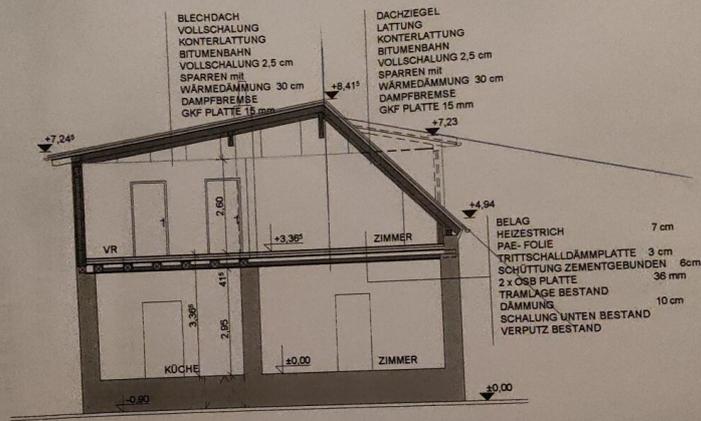










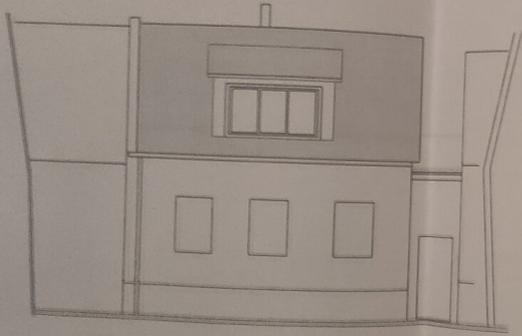


BLECHDACH  
 VOLLSCHALUNG  
 KONTERLATTUNG  
 BITUMENBAHN  
 VOLLSCHALUNG 2,5 cm  
 SPARREN mit  
 WÄRMEDÄMMUNG 30 cm  
 DAMPFBREMBE  
 GKF PLATTE 15 mm

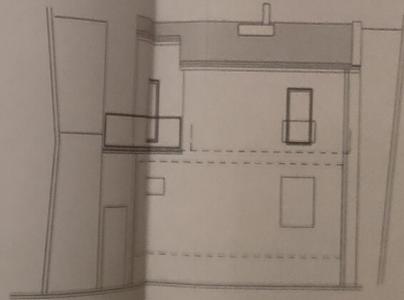
DACHZIEGEL  
 LATTUNG  
 KONTERLATTUNG  
 BITUMENBAHN  
 VOLLSCHALUNG 2,5 cm  
 SPARREN mit  
 WÄRMEDÄMMUNG 30 cm  
 DAMPFBREMBE  
 GKF PLATTE 15 mm

BELAG  
 HEIZESTRICH 7 cm  
 PAE-FOLIE  
 TRITTSCHALLDÄMMPLATTE 3 cm  
 SCHÜTTUNG ZEMENTGEBUNDEN 6cm  
 2 x OSB PLATTE 36 mm  
 TRÄMLAGE BESTAND  
 DÄMMUNG 10 cm  
 SCHALUNG UNTEN BESTAND  
 VERPUTZ BESTAND

SCHNITT



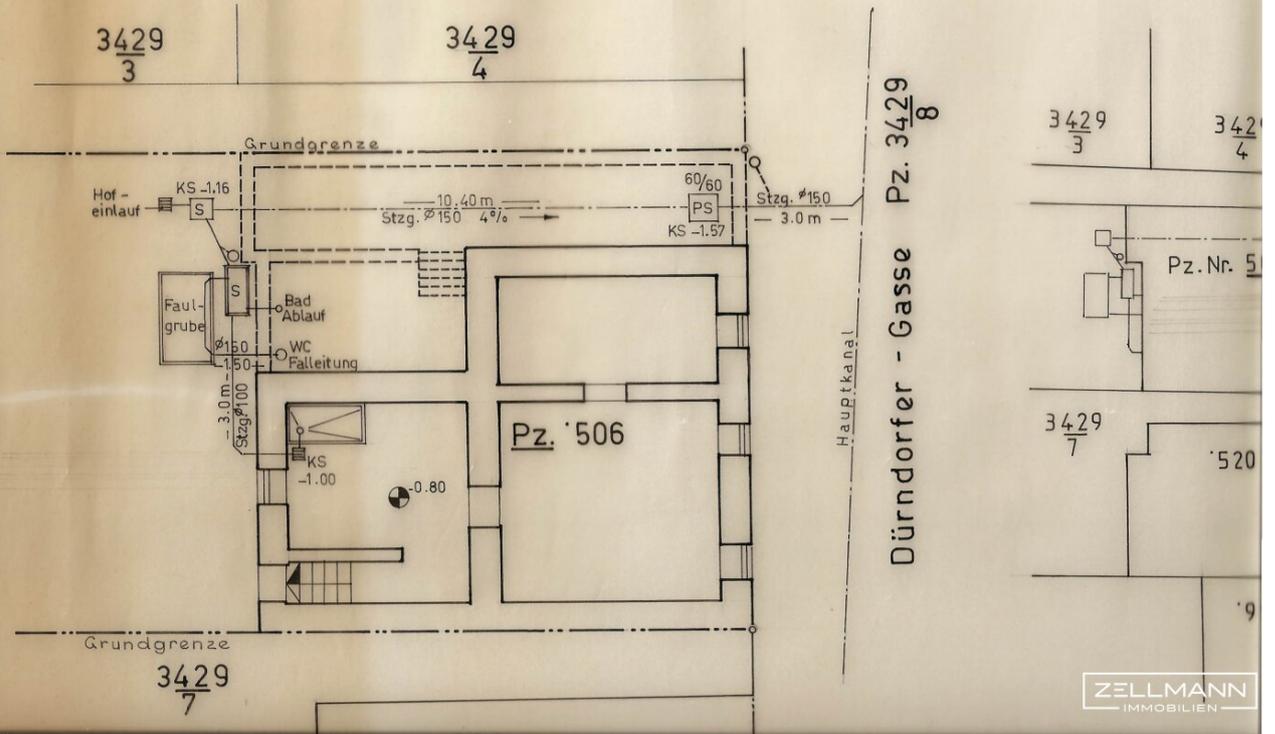
ANSICHT STRASSE



ANSICHT GARTEN

# Keller - Grundriss:

M = 1:100



## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein besonderes Haus in Bruck an der Leitha, das modernen Komfort mit zeitloser Eleganz vereint. Ursprünglich 1969 erbaut, wurde diese Immobilie 2015 umfassend saniert und bietet Ihnen jetzt ein Wohngefühl, das keine Wünsche offenlässt.

### **Erdgeschoss & Dachgeschoss – Platz für Ihre Ideen**

Im Erdgeschoss erwartet Sie eine großzügige, offene Küche, die ideal für gesellige Kochabende ist, sowie zwei weitere Räume, die flexibel genutzt werden können – ob als Wohn-, Arbeits- oder Gästezimmer. Das Dachgeschoss wurde kürzlich komplett ausgebaut und überzeugt mit einem geräumigen Master-Zimmer und einem luxuriösen, modernen Badezimmer, das zum Entspannen einlädt.

### **Entspannung mit Ausblick – Ihre private Dachterrasse**

Ein Highlight dieser Immobilie ist die großzügige Dachterrasse, die einen wunderbaren Blick auf die umliegenden grünen Flächen bietet. Hier können Sie die Sonne genießen oder den Tag entspannt ausklingen lassen.

### **Rundum modernisiert – einfach einziehen und wohlfühlen**

Trotz des Baujahres von 1969 wurde das Haus 2015 fast vollständig saniert. Von der neuen Dacheindeckung über moderne Fenster und Terrassentüren bis hin zur Haustür, den Bodenbelägen und der Heizung – alle wichtigen Elemente wurden auf den neuesten Stand gebracht. Auch die Elektrik wurde vollständig erneuert. Ein Vollwärmeschutz sorgt für effiziente Energienutzung und angenehme Temperaturen zu jeder Jahreszeit.

### **Gestaltungsfreiheit im Erdgeschoss und Garten**

Während das Obergeschoss komplett modernisiert wurde, bietet das Erdgeschoss noch Raum für Ihre individuellen Gestaltungswünsche. Hier haben Sie die Möglichkeit, Ihre persönliche Handschrift in das Raumkonzept einzubringen. Auch der Garten wartet darauf, von Ihnen in eine grüne Wohlfühloase verwandelt zu werden – ein perfekter Ort für gemütliche Sommerabende im Freien.

### **Leben in Bruck an der Leitha – Ruhe und Stadtleben vereint**

Dieses charmante Haus liegt in einer ruhigen, dennoch gut angebundenen Lage in Bruck an der Leitha. Die Stadt bietet alles, was Sie für den Alltag brauchen, und ist gleichzeitig ein idealer Rückzugsort für Naturliebhaber. Genießen Sie das Beste aus beiden Welten – die Nähe zur Natur und den schnellen Zugang zur Wiener Innenstadt.

## **Fazit: Ihr Traumhaus wartet**

Dieses Haus vereint das Beste aus Alt und Neu. Mit seinem modernen Ausbaustandard, der großzügigen Dachterrasse und den Gestaltungsmöglichkeiten im Erdgeschoss bietet es Ihnen die ideale Basis, um Ihren Wohntraum zu verwirklichen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und erleben Sie selbst das Potenzial dieser einzigartigen Immobilie.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und senden Ihnen gerne alle weiteren Unterlagen zu!

---

### **WICHTIG:**

Da e-mails leider manchmal in SPAM oder WERBE Ordnern landen, ersuchen wir Sie diese zu kontrollieren. Wir antworten in der Regel binnen weniger Stunden. Auch am Wochenende! Teilen Sie uns bitte auch Ihre Telefonnummer mit, da wir Sie per SMS über die Versendung des Exposés verständigen können!

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend zum Kauf angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr. Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, sofern im Angebot nicht anders vermerkt, bei erfolgreichem Abschlussfall eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBI. 262 und 297/1996 festgelegten Sätzen entspricht – das sind 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

-> [Suchagent anlegen](#)

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH**

Vertrauen. Service. Qualität.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <3.500m

#### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Polizei <1.500m

Post <1.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap