

## **Barrierefreier Bungalow in ruhiger Lage mit großem Potenzial**



Haus+Garten

**Objektnummer: 7882/12478**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2460 Bruck an der Leitha
<b>Baujahr:</b>	1997
<b>Wohnfläche:</b>	110,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 95,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,61
<b>Kaufpreis:</b>	345.000,00 €

## 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.











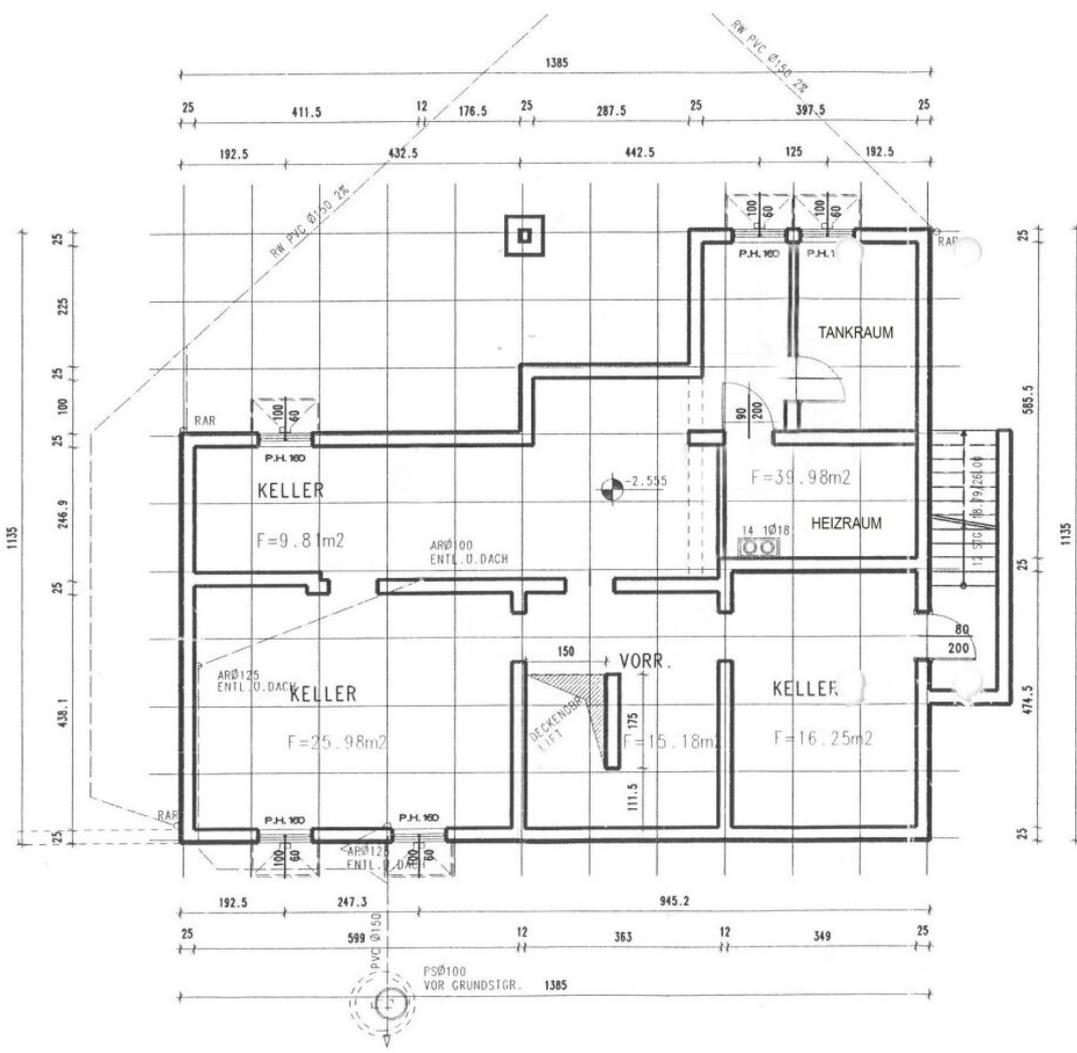
**BIT**  
IMMOBILIEN

Die Grundlage für Ihre Zukunft.  
[www.bit-immobilien.at](http://www.bit-immobilien.at)



Biers Bruck Hauptplatz 10, 2460 Bruck/Lekha  
Tel +43 (0) 2162 64 764-0, Fax 02, bit@bit-immobilien.at  
Biers Klöbberg, Hauptplatz 3, 2419 Hainburg, Dornes  
Tel +43 (0) 2163 52 005-03, Fax 30 hainburg@bit-immobilien.at





# KELLERGESSCHOSS

# Objektbeschreibung

## Barrierefreier Bungalow in ruhiger Lage mit großem Potenzial

### Objektbeschreibung

Dieser gemütliche Bungalow wurde 1997 in Leichtbauweise als barrierefreies Fertigteilhaus errichtet und speziell auf die Bedürfnisse einer rollstuhlgerechten Nutzung ausgelegt. Er liegt in einer ruhigen Seitengasse, nur wenige Gehminuten von Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und dem Ortszentrum entfernt – eine ideale Lage für Familien oder Senioren.

Alle Wohnräume befinden sich auf einer Ebene im Erdgeschoss und sind ohne Stufen bequem erreichbar. Die durchdachte Raumaufteilung sorgt für ein angenehmes Wohngefühl und eine hohe Lebensqualität.

Das Wohnhaus ist voll unterkellert. Der Keller befindet sich derzeit im Rohbauzustand (unverputzt, Betonboden) und ist sowohl über einen Hebelift vom Erdgeschoss als auch über eine Außentreppe vom Garten aus zugänglich. Aufgrund von Wassereintritt ist eine Sanierung des Kellers erforderlich, bevor dieser weiter ausgebaut oder genutzt werden kann – hier bietet sich jedoch Potenzial für zusätzliche Hobby- und Stauräume nach individuellen Vorstellungen.

### Raumaufteilung

#### Erdgeschoss:

Das gesamte Erdgeschoss ist barrierefrei und ohne Stufen zugänglich. Die durchdachte Raumaufteilung bietet komfortables Wohnen auf einer Ebene.

- Eingangsdiele
- Garderobe
- Zentraler Vorraum
- Großzügiger Wohn- und Essbereich mit offener Küche (ca. 42 m<sup>2</sup>) und direktem Zugang zur gefliesten Terrasse
- Drei weitere Zimmer mit ca. 17,2 m<sup>2</sup>, 10,6 m<sup>2</sup> und 10,5 m<sup>2</sup> – ideal als Schlafzimmer, Büro oder Kinderzimmer
- Tageslicht-Badezimmer

- Separates WC mit Fenster

### **Kellergeschoss:**

- Heizraum
- Öltankraum
- 3 Lagerräume

### **Ausstattung**

- **Fenster:** Holzfenster mit 2-facher Isolierverglasung sorgen für angenehme Lichtverhältnisse und eine gute Wärmedämmung.
- **Böden:** Fliesenbeläge in Diele und Vorraum, pflegeleichter Laminatboden im Wohn- und in den Schlafzimmern.
- **Küche:** Die Küche ist unmöbliert und bietet somit Freiraum für individuelle Gestaltung.
- **Heizung:** Beheizt wird das Haus mittels Ölzentralheizung mit Radiatoren.
- **Barrierefreiheit:** Ein Hebelift ermöglicht den stufenlosen Zugang vom Erdgeschoss in den Keller.
- **Außenbereich:** Die geflieste Terrasse lädt zum Verweilen im Freien ein. Der Garten ist komplett eingezäunt und verfügt über ein praktisches Gerätehaus für zusätzlichen Stauraum.
- **PKW-Abstellplatz:** für zwei Fahrzeuge auf eigenem Grundstück, ideal für ein Carport

Das Haus bietet ideale Voraussetzungen für Familien, die eine ruhige Wohnlage in Zentrumsnähe schätzen. Dank der durchdachten, barrierearmen Bauweise eignet sich die

Immobilie zudem perfekt als Alterswohnsitz – Wohnen auf einer Ebene ohne Stufen ist hier problemlos möglich.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <2.500m

#### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Polizei <500m

Post <1.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap