

**Große TERRASSE - Wohnung neu saniert! 4 Zimmer +  
eigene Garage / zentrale Toplage**



Terrasse\_20 m<sup>2</sup>

**Objektnummer: 7939/2300162276**

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                 |
|--------------------------------------|---------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung                         |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                      |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 2460 Bruck an der Leitha        |
| <b>Zustand:</b>                      | Teil_vollrenoviert              |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                          |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 96,00 m <sup>2</sup>            |
| <b>Zimmer:</b>                       | 4                               |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                               |
| <b>WC:</b>                           | 1                               |
| <b>Terrassen:</b>                    | 1                               |
| <b>Keller:</b>                       | 4,50 m <sup>2</sup>             |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | 147,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | 2,46                            |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 379.000,00 €                    |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 228,00 €                        |
| <b>Heizkosten:</b>                   | 165,00 €                        |
| <b>Sonstige Kosten:</b>              | 186,00 €                        |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                 |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Katharina Wiser**

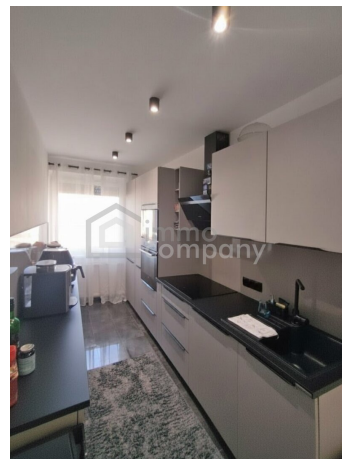
Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH  
Steinabrücklerstraße 44

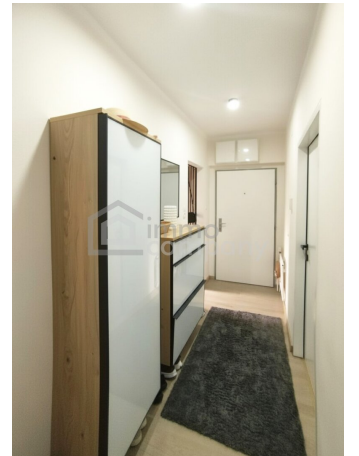
2752 Wöller

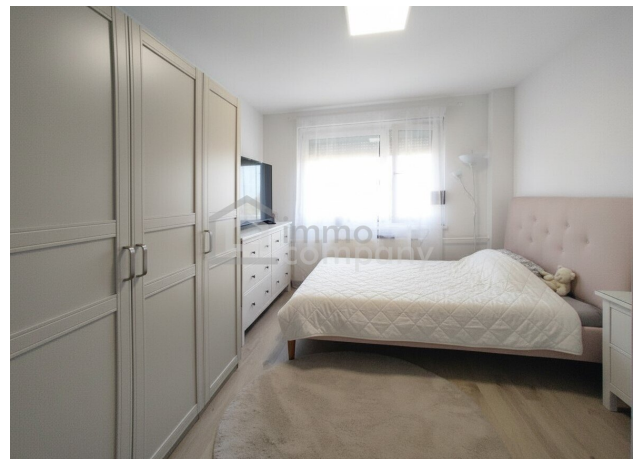
H +43 699 1

Gerne stehen  
Verfügung.













**Katharina Wiser**  
Immobilienfachberaterin  
0699 / 184 100 25  
katharina.wiser@immo-company.at  
@immo-company



**Wir verkaufen/vermieten  
gerne auch Ihre Immobilie!**

**Kompetente Vermittlung  
in Ihrer Region**







**Gutschein** für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von € 360,-  
**Gutschein** für einen gratis 360° Rundgang im Wert von € 480,-  
Nähere Informationen dazu auf unserer Website oder Sie schicken mir ganz einfach ein E-Mail



Wir verkaufen / vermieten  
gerne auch Ihre Immobilie!

**Kompetente Vermittlung  
in Ihrer Region**



**Gutschein** für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von **€ 360,-**  
**Gutschein** für einen gratis 360° Rundgang im Wert von **€ 480,-**

Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.



Website



Unser Partner für Schwimmbäder, Saunen und Outdoorküchen: [www.pool-oase.at](http://www.pool-oase.at)

## Objektbeschreibung

### Generalsanierte Familienwohnung mit 4 Zimmern in guter Lage beim Harrachpark

Sie sind auf der Suche nach einer Eigentumswohnung für sich und Ihre Familie oder brauchen ein separates Zimmer fürs Homeoffice?

Dann ist die folgende Immobilie womöglich genau die Richtige für Sie!

Zum Verkauf gelangt diese ca. **96 m<sup>2</sup>** helle, vor kurzem **sanierte Eigentumswohnung** mit **großer Terrasse** mit **Blick in den Harrachpark!**

#### Objektdetails:

- **Wohnfläche:** ca. 96 m<sup>2</sup>
- **Zimmer:** 4
- **Etage:** erhöhtes Erdgeschoss
- **Baujahr:** 1968
- **Garage:** Einzelgarage + Stellplatz im Freien
- **Terrasse:** mit seitlichem Blick in den Park

#### Ausstattung:

- Großzügiger Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur Terrasse

- 3 helle, freundliche Schlafzimmer mit großen Fenstern
- Moderne Einbauküche
- Bad mit Dusche
- Bodenbeläge: Laminat, Fliesen
- Separater Keller

Die Wohnung ist **2024 komplett saniert** worden - neuer Anstrich, neue Laminatböden, Fliesen, Heizkörper, Strom - und Wasserleitungen, neue moderne Einbauküche, neues Bad....

Die Fenster sind etwa zehn Jahre alt und verfügen über nagelneue Außenjalousien - ideal an heißen Tagen zur Beschattung.

Für wohlige Wärme an kalten Wintertagen sorgt eine Gas-Zentralheizung.

Ein besonderes Highlight ist die **sonnige Terrasse** mit herrlichem Blick ins Grüne – perfekt zum Entspannen und Genießen!

**Die Wohnung kann ab JULI 2026 bezogen werden** - die Kaufabwicklung ist ab sofort möglich!

## LAGE

Die Wohnung liegt in einer grünen Umgebung mit direktem Blick in den angrenzenden Park.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, öffentliche Verkehrsmittel und Freizeitangebote befinden sich in unmittelbarer Nähe.

#### DISTANZEN VON BRUCK/LEITHA:

Flughafen Wien Schwechat 24 km

Neusiedler See 12 km

Outlet Center Parndorf 10 km

Wien Mitte 39 km

#### 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.

Der Schlosspark Harrach befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft - 1 Minute zu Fuß!

Wien und Bratislava sind in nur 30 Minuten mit dem Auto oder Zug erreichbar.

Die Züge zwischen Wien und Bruck/Leitha verkehren zweimal pro Stunde.

**Gerne steh ich Ihnen für eine Besichtigung dieser schönen Eigentumswohnung und mehr Informationen zur Verfügung!**

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.

**Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!**

**Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.**

**Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer 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 <500m

Post <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap