

**FAMILIEN-WOHN-HIT \* GARTENKÜCHE \* 25 min von  
BRATISLAVA**



**Objektnummer: 208**

**Eine Immobilie von Chalets & More Immobilien,  
Unternehmensmarke der Nisibe Handels GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2460 Bruck an der Leitha
<b>Baujahr:</b>	1971
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	250,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	330,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	343,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	649.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

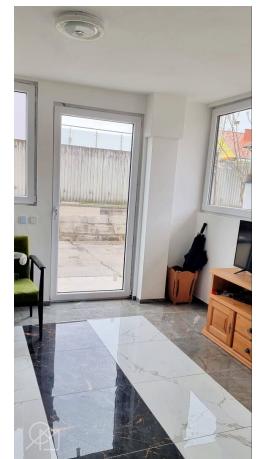
## Ihr Ansprechpartner



### **Kurt Mach**

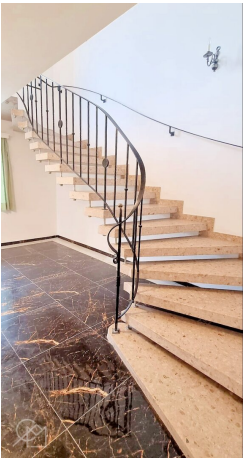
Chalets & More Immobilien, Unternehmensmarke der Nisibe Handels GmbH  
Gatterholzgasse 14 Top 11  
1120 Wien

T +43 676 672 78 28

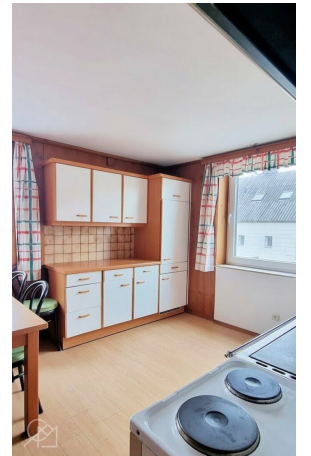




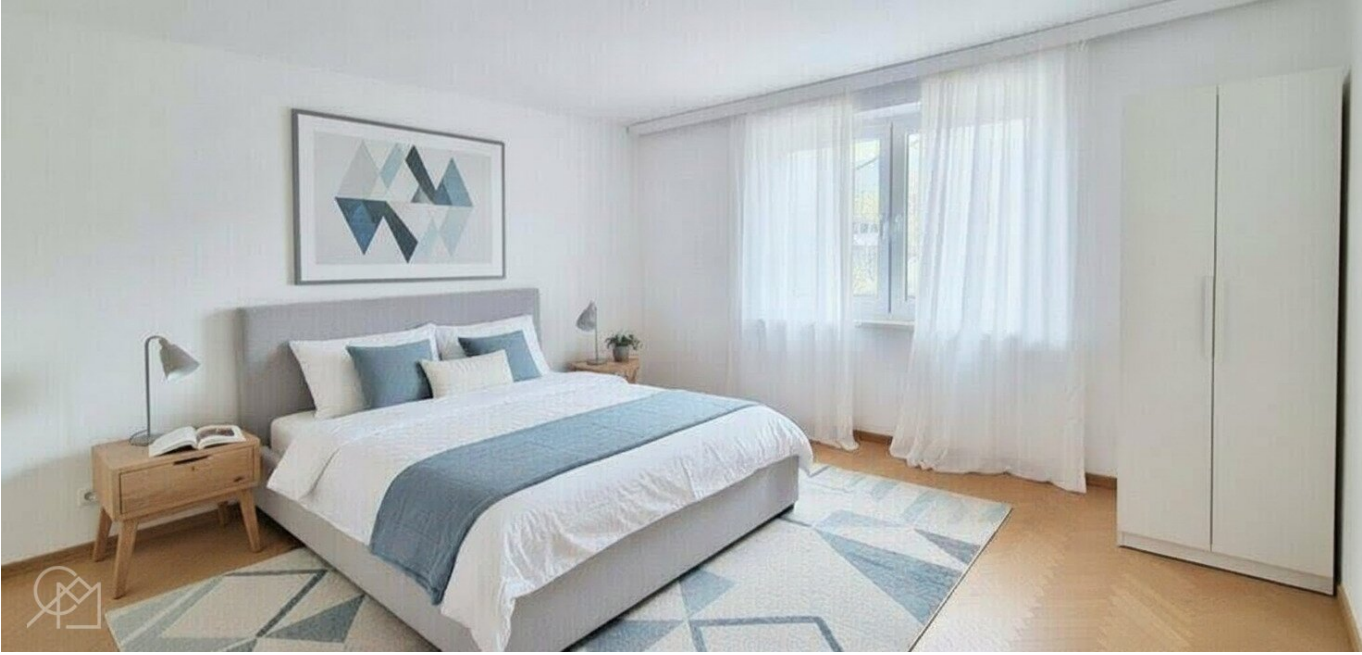










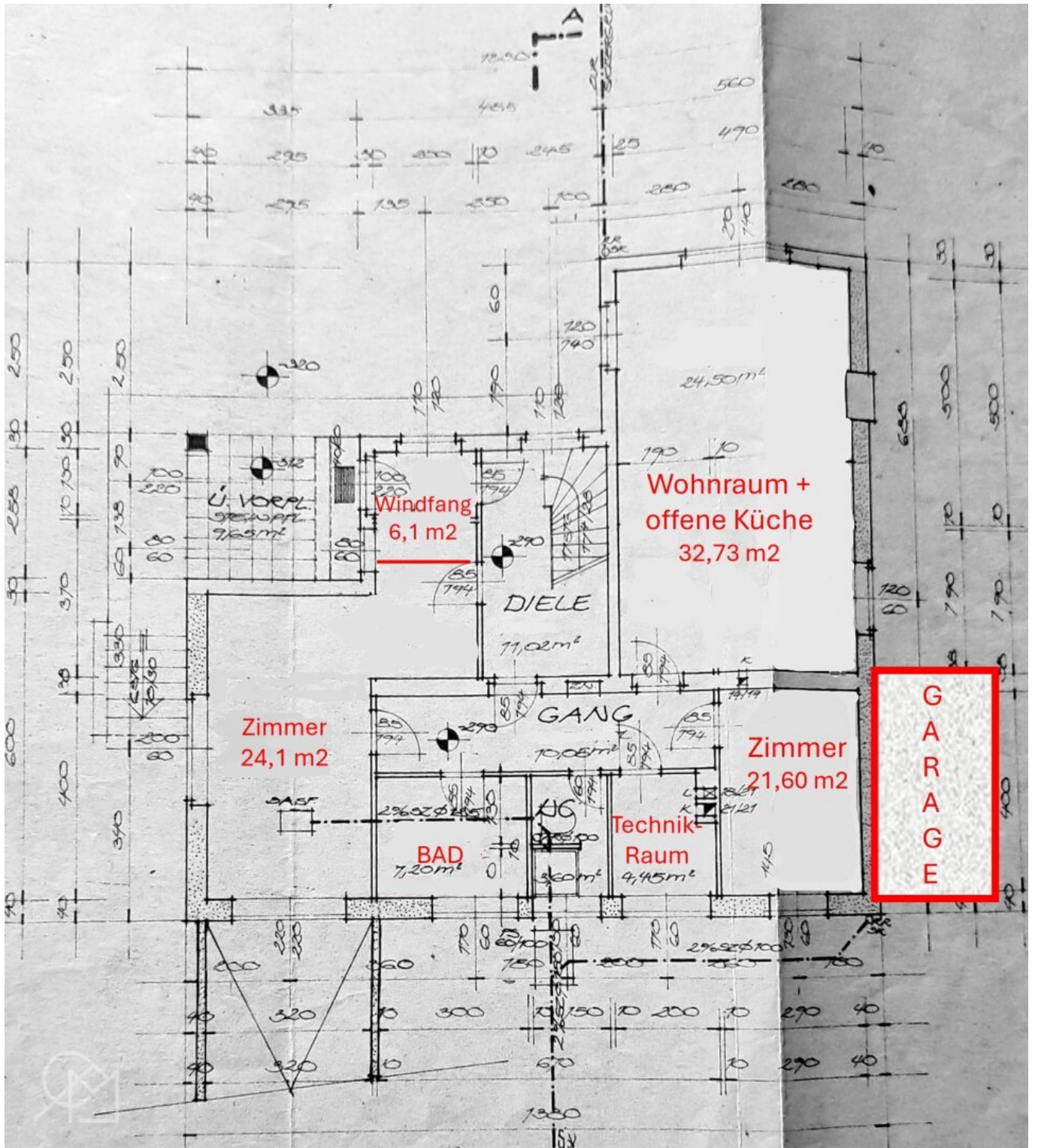






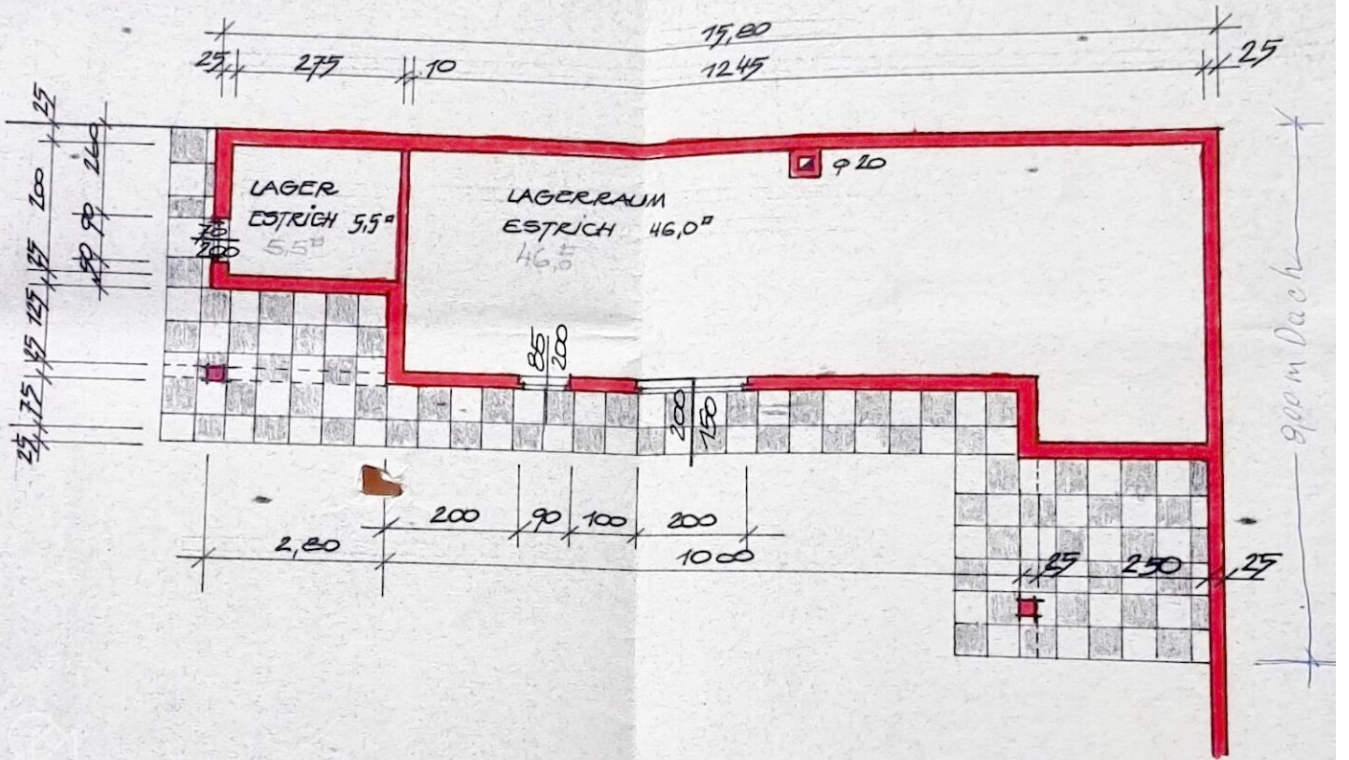








# LAGERRAUM



## Objektbeschreibung

**Wohnqualität für Großfamilien - gemeinsam in einem Haus getrennt auf 2 Etagen - mit großem Garten UND Gartenhaus für Outdoorküche PLUS Nebengebäude mit ausbaubarem Dachboden - NUR 25 Autominuten von Bratislava entfernt!**

**Familienhaus mit Energie-Effizienz - drei Heizmöglichkeiten (Luftwärmepumpe + Solarenergie + Kachelöfen) - speziell für größere Familien geeignet - auf 2 Etagen mit ~ 250 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit 6 Zimmer auf 665 m<sup>2</sup> Grundstück - sofort beziehbar.**

Das ursprünglich 1971 erbaute Einfamilienhaus auf 2 Etagen wurde räumlich so umgestaltet, dass 2-3 Generationen dort mit einem jeweils eigenen Bereich wohnen können.

Im Jahr 2025 wurde das Haus saniert, d.h. komplette Dachsanierung für Photovoltaik inklusive WLAN-Verbindung mit EVN, neue Elektroinstallation sowie teilweise neue Fliesenböden im Erdgeschoß.

1996 wurde das Nebengebäude mit Walmdach und Gaube für Lagerzwecke errichtet. Der Dachboden vom Nebengebäude ist optimal für einen Ausbau geeignet - zur Schaffung von zusätzlicher Wohnfläche mit ca. 40 m<sup>2</sup>.

Links vom Nebengebäude befindet sich noch ein Gartenhaus mit Anschlüssen, perfekt für eine Outdoor-Küche geeignet.

Die Garage wurde 1979 rechts am Einfamilienhaus angebaut. Das Wohngebäude ist zweigeschoßig, das Nebengebäude mit Gartenhaus bietet zusätzliche Wohnqualität mit einem vielfältigem Nutzungspotenzial der großen Lagerräume.

Diese Wohnimmobilie zeichnet sich durch eine hohe **Energieeffizienz** aus, die Räume sind **im Sommer auch kühlbar!**

## Basisdaten & Raumaufteilung

Wohngebäude mit zwei Nutzungseinheiten auf 2 Etagen mit 6 Zimmer:

2 Wohnzimmer - davon 1 mit offener Küche, 4 Schlafzimmer, 1 separate Küche, 2 Bäder, 2 WCs, Technikraum und Schrankraum

Baufläche 312 m<sup>2</sup>

Gartenfläche 343 m<sup>2</sup>

Grundstücksfläche 665 m<sup>2</sup>

**Nutzfläche rd. 330 m<sup>2</sup>**

**Wohnfläche rd. 250 m<sup>2</sup>**

Im Erdgeschoß kommt man über einen Außeneingang in den Windfang mit Eingangstür zum Flur, dann über die Diele mit dem Stiegenaufgang ins OG sowie über den Gang zentral zum Wohnbereich im EG mit einer großen Wohnküche, zwei Schlafzimmer, einem Bad (mit Dusche, Waschbecken, Waschmaschinenanschluss), einem WC und einem Technikraum, der auch als Abstellraum genutzt werden kann.

Vom Wohnzimmer als auch vom Flur gibt es Ausgänge auf die gartenseitige Terrasse, welche sich auf der Hausrückseite befindet.

Ins Obergeschoß gelangt man über den Stiegenaufgang in die obere Diele, dann in den Flur und zum Wohnzimmer, zur Küche mit Essplatz, zu den beiden Zimmern, dem Bad (Wanne, Bidet, Waschbecken, Handtuchrockner und Waschmaschinenanschluss), kleinem Vorzimmer mit Handwaschbecken zum WC und zum Schrankraum, welcher auch als Abstellraum genutzt werden kann.

Vom Wohnzimmer als auch vom Flur gelangt man auf den gartenseitigen Balkon.

Das leicht rustikal angehauchte Innendesign mit **wunderschönen Kachelöfen** in den Wohnräumen beider Etagen sowie einem **zusätzlichen Wirtschaftsherd mit gemütlicher Kachelofen-Optik** in der Wohnküche im Erdgeschoß verleiht einem das Gefühl von **Willkommen, Wohlfühlen und Gemütlichkeit**.

Der **Landhauscharakter** in diesen beiden Räumen wird zudem noch durch Decken-Holzbalken bzw. Holzvertäfelungen unterstrichen.

Der Außenbereich mit Terrasse und Brunnen wird von gepflanzten Bäumen im Garten abgerundet.

Das Nebengebäude mit Lagerräumlichkeiten und ausbaubarem Dachboden ist visavis vom Hauptgebäude über den Garten erreichbar.

Die Garage hat ein elektrischem Tor und Türen zu Garten und Wohnung.

## RAUMAUFTEILUNG

**Haupthaus EG:** 130,05 m<sup>2</sup> (~ 130 m<sup>2</sup>) + Terrasse

**Eingang** vorne/seitlich

Windfang	9,65 m <sup>2</sup> mit Eingangstür zum Vorraum
Vorraum	6,10 m <sup>2</sup>
Diele	11,02 m <sup>2</sup> mit Stiegenaufgang ins OG
Gang	10,05 m <sup>2</sup>
1 Wohnraum/offene Küche	32,73 m <sup>2</sup>
1 Zimmer	24,10 m <sup>2</sup>
1 Zimmer	21,60 m <sup>2</sup>
Bad	7,20 m <sup>2</sup>
WC	3,60 m <sup>2</sup>
Technik-/Abstellraum	4,45 m <sup>2</sup>
Terrasse	9,65 m <sup>2</sup> überdacht und windgeschützt

**Haupthaus OG:** 118,94 m<sup>2</sup> (~119 m<sup>2</sup>) + Balkon

Stiegenaufgang

Diele	10,99 m <sup>2</sup> mit Zugang zum Balkon
Flur	8,25 m <sup>2</sup>
1 Wohnraum	35,00 m <sup>2</sup> mit Zugang zum Balkon

1 Küche 12,30 m2 mit Essplatz

1 Zimmer 20,25 m2

1 Zimmer 18,45 m2

Schrankraum 4,24 m2

1 Bad 4,50 m2

Vorraum + WC 4,78 m2

Balkon 7,50 m2

**Nebengebäude:** ~ 50 m2 bis 90 m2 ausbaubar

## **EG**

Großer Lagerraum 46,00 m2

Kleiner Lagerraum 5,50 m2

**DG** mit fertigen Gaubenfenstern ausbaubar ~ 40 m2

## **Ausstattung & Details**

- Einfamilien-/Generationenhaus auf Eigengrund
- Bestes Nutzungspotenzial für Mehrgenerationen
- Zusätzliches Nebengebäude für Lagerräume - mit ausbaubarem Dachboden für weitere Wohnfläche
- Gartenhaus für Garten-Outdoor-Küche mit Anschlüssen
- Wohnraum mit offener Küche plus 2 Zimmer im EG

- Wohnraum und separate Küche plus 2 Zimmer im OG
- Offene Küche im EG mit zusätzlichem Wirtschaftsherd (holzbefeuertes Kachelherd mit hohem Backofen)
- Wohnräume im Landhauscharakter mit wunderschönen funktionalen Kachelöfen
- Terrasse gartenseitig mit dekorativem Brunnen mitten im Garten
- Balkon gartenseitig im OG
- Moderne neue Fliesenböden im EG
- Tlw. Parkett und Fliesen in beiden Etagen
- Fenster 3-fach Verglasung, tlw. mit elektr. Rollläden
- Heizung mittels Luftwärmepumpe, Solarenergie und Kachelöfen
- Heizung und Kühlung mittels Luftwärmepumpe
- Fußbodenheizung im EG; Wandheizung im OG
- PV-Anlage am Flachdach vom Einfamiliendach mit 10 kW bis + Batteriespeicher 10 kW
- Garage mit mehreren Stellplätzen seitlich beim Haus
- Letzte Sanierung 2025 Dach mit PV, Elektroinstallation, Böden im EG
- Guter Allgemeinzustand

- Ruhige Lage in beliebter Wohngegend
- Gute Erreichbarkeit und Infrastruktur - nur 25 min nach Bratislava!
- Zum sofortigen Bezug bereit
- Energieausweis wird nachgereicht

## Lage & Infrastruktur

Die Immobilie befindet sich in einem beliebten und ruhigen Siedlungsbereich westlich des Stadtzentrums in der Stadtgemeinde Bruck an der Leitha in Niederösterreich, welches zur Region Römerland Carnuntum gehört. Diese Region zwischen Wien und Bratislava bietet interessante Einblicke in die römische Vergangenheit, den Nationalpark Donau-Auen und Schloss Hof.

Gute Infrastruktur mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten - u.a. in der Fußgängerzone, am Wochenmarkt am Hauptplatz sowie im Einkaufszentrum Shopping Bruck am Stadtrand sowie optimale Erreichbarkeit sind gegeben: mit dem Auto über die Ostautobahn A4 oder über die Bundesstraße 10; ausgezeichnete, regelmäßige Bahnverbindungen mit der Ostbahn: Wien Hauptbahnhof - Bruck/Leitha - Eisenstadt - Budapest - Bratislava. Ein dichtes Busliniennetz verbindet die gesamte Region.

Bruck an der Leitha liegt 40 km von Wien, rund 25 Kilometer vom Airport Wien Schwechat und nur wenige Kilometer vom Neusiedler See entfernt.

Die Bezirkshauptstadt Bruck an der Leitha liegt zwischen Weingärten und Wäldern und Hügeln des Leithagebirges. Die besondere Lage – nahe bei Wien und nur einen Katzensprung vom Neusiedler See entfernt – sowie das milde pannonische Klima dort machen Bruck an der Leitha zum idealen Standort für Erholungssuchende, Kulturtouristen, Sportbegeisterte und Naturliebhaber. Der Fluss Leitha bildet die natürliche Grenze zwischen Niederösterreich und dem Burgenland.

Bruck an der Leitha vereint Historik und Moderne, mit renovierten historischen Bauwerken, gemütlichen Gaststätten, Weinkellern und Heurigen.

Bruck ist auch eine Schulstadt mit großem Einzugsgebiet: zwei Volksschulen, die

Anton-Stadler Musikschule, zwei Gymnasien, Mittelschule, Handelsschule und Handelsakademie sowie drei Kindergärten.

Das Freizeitangebot umfasst: Freizeitzentrum mit Erlebnisbad Parkbad, Tennisplätze, Sportplatz, Sporthalle, Kegelbahn, viele Gastronomie- und Heurigenbetriebe sowie das Brucker Stadttheater. Radfahrer kommen auf ihre Kosten in der leicht hügeligen Landschaft mit Weingärten sowie auf Radwegen, welche die Donau, den Neusiedlersee u.v.m. verbinden. Direkt neben dem Naturjuwel Harrachpark wird ein vielfältiges Freizeit- und Ausflugsangebot sowie ein Campingplatz geboten.

Ganz in der Nähe finden Motorsportbegeisterte sowohl die größte Outdoor Motorsport Freizeitanlage, die A1 Speedworld als auch das moderne Fahrsicherheitszentrum Driving Camp.

**FINDEN SIE IHREN WOHNTRAUM - IN EINER RUHIGEN WOHNGEGEND - in der Stadt und doch am Land!**

**Ich freue mich auf eine Besichtigung mit Ihnen.**

**Wir bitten um Verständnis dafür, dass auf Grund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Telefonnummer, Email) beantwortet werden können.**

*Allgemeines: Objektinformationen lt. Angaben des Abgebers; für die Richtigkeit wird keine Gewähr geleistet. Das Anbot ist unverbindlich und freibleibend.*

Ein Energieausweis wurde vom Abgeber nach Aufklärung über die generelle Vorlagepflicht und Aufforderung noch nicht übergeben; der Energieausweis wird nachgereicht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.000m

Apotheke <1.500m

Klinik <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <2.500m

**Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Polizei <1.000m

Post <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Bahnhof <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap