

## **Investmentchance mit Perspektive – Ideal für Anleger und Projektentwickler**



Wohnbereich+Küche

**Objektnummer: 7882/12555**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Zinshaus Renditeobjekt
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2460 Bruck an der Leitha
<b>Baujahr:</b>	1918
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	220,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	8
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	3
<b>Kaufpreis:</b>	420.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

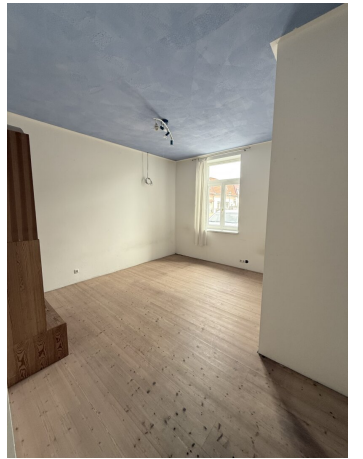
## Ihr Ansprechpartner

**Brigitte KIRCHMAYER**

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

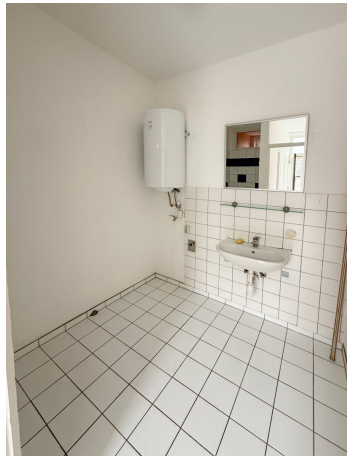
T +43 2162 64764  
H + 43 676 435 45 97

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



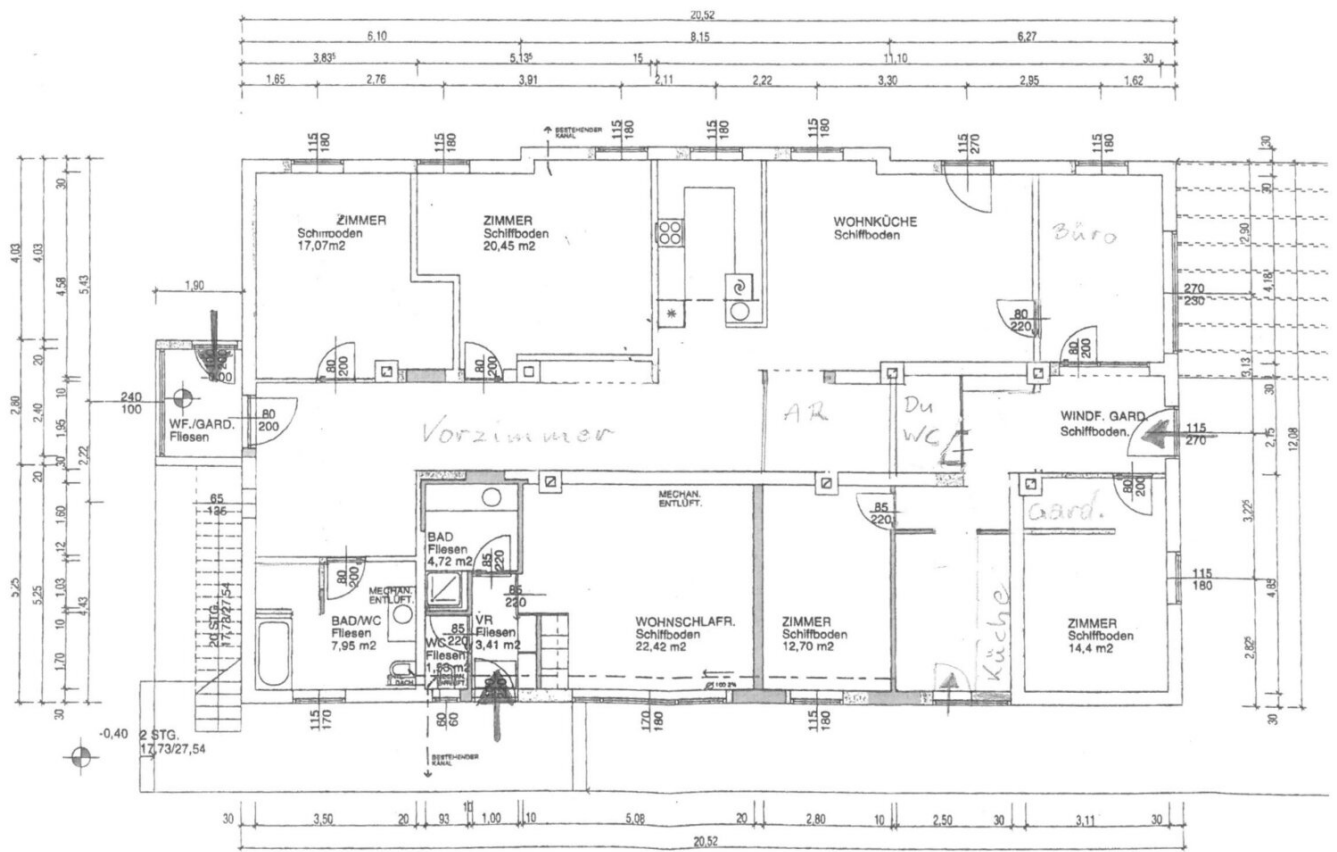












## Objektbeschreibung

### Attraktive Investmentmöglichkeit für Anleger, Bauträger und Projektentwickler

Das großzügige ebenerdige Gebäude wurde ca. 1918 in solider Ziegelbauweise errichtet und in den Jahren 1998 bis 2000 umfassend saniert sowie modernisiert. Im Zuge des Umbaus wurden sämtliche Leitungen, Böden, Bäder, Fenster sowie die Heizungsanlage erneuert. Zudem wurden drei eigenständigen Wohneinheiten geschaffen. Die Wohnungen sind in unterschiedlichen Größen mit eigenen Zugang jeweils vom Garten aus extra zu vermieten. Eine Größen- bzw. Raumänderung ist durch bereits bestehende Mauerdurchbrüche leicht möglich.

Die Liegenschaft überzeugt insbesondere durch ihr attraktives Entwicklungspotenzial. Aufgrund der Widmung und der zulässigen Bauhöhe in Bauklasse I-II (bis zu 8 m Traufenhöhe zuzüglich Dachausbau) besteht die Möglichkeit einer **Erweiterung der Nutzfläche durch Aufstockung und Dachausbau um rund 400 m<sup>2</sup>**.

#### **BEBAUUNGSMÖGLICHKEITEN der Liegenschaft:**

- Bauklasse I-II
- 40% bebaubar (lt. Bauamt geändert v. bisher 30 auf 40%)
- offen oder gekuppelte Bauweise

### Bestandsobjekt mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten

Die gesamte Wohnfläche von ca. 220 m<sup>2</sup> verteilt sich auf drei Wohneinheiten:

- Top 1 - ca.120m<sup>2</sup>: Windfang, zentr. Vorraum, großes Wohn-Esszimmer mit offener Küche und Ausgang in den Garten, 2 geräumige Schafzi., Bad mit WC, Abstellraum
- Top 2 - ca. 32m<sup>2</sup>: Vorraum, Wohn-Schlafzi. mit Küche, Bad, extra WC
- Top 3 - ca. 68m<sup>2</sup>: Vorraum, 3 Zimmer, Küche mit Ausgang in den Garten, Bad, WC

## **Ausstattung & Technik**

- **Heizung:** energiesparende Wand- und Fußbodenheizung mittels Gaszentralheizung - Subzähler für jede Whg.
- **Elektrik:** eigene Stromzähler für jede Wohnung
- **Fenster:** 2-fach Isolierglas-Holzfenster
- **Böden:** Holz- und Fliesenböden
- **Nebengebäude:** als Kellerersatz bzw. Lagerfläche
- **Mehrere Parkplätze** auf eigenem Grund

Das Haus bietet viele Möglichkeiten! Die Kombination aus bestehendem Wohnraum, solider Bausubstanz und künftigem Entwicklungspotenzial macht diese Liegenschaft zu einer seltenen Gelegenheit am Markt. - Vereinbaren Sie noch heute einen Termin um sich selber davon zu überzeugen!

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  
Einkaufszentrum <2.000m  
Bäckerei <500m

**Sonstige**

Bank <1.500m  
Geldautomat <1.500m  
Polizei <1.000m  
Post <2.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <2.000m  
Bahnhof <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap