



Perfekt geschnittene 3-Zimmer-Eigentumswohnung in Bruck an der Leitha

Wohnung · 2460 Bruck an der Leitha

ZU VERKAUFEN

181.000 €

65 m²

Wohn-/Nutzfläche

3

Zimmer

1975

Baujahr

■ Eckdaten

Wohn-/Nutzfläche **65 m²**

Zimmer **3**

Badezimmer **1**

Baujahr **1975**

Objektart **Wohnung**

Vermarktung **Zu Verkaufen**

Objektnummer **O2100166182**

■ Beschreibung

„Sie suchen eine perfekt geschnittene 3-Zimmer-Eigentumswohnung in Bruck an der Leitha? Dann könnte dieses Angebot genau das Richtige für Sie sein.“

Eigentumswohnung in Bruck an der Leitha – 3 Zimmer mit perfektem Grundriss

Kaufpreis: € 181.000,-

Wohnfläche: ca. 65 m²

Zimmer: 3

Stockwerk: 1. OG

Baujahr: 1975

Stellplatz: inklusive Lage

Am ruhigen Rand von **Bruck an der Leitha**, in der Feldgasse, erwartet Sie diese attraktive Eigentumswohnung. Das Wohnhaus ist eingebettet in eine gepflegte Parkanlage und dennoch sehr zentral gelegen. Das Stadtzentrum mit Fußgängerzone, Altstadt und alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in wenigen Gehminuten erreichbar. Dank der Nähe zur **A4 (Auffahrt Bruck)** und der Bahnstation sind Sie zudem perfekt angebunden. In nur 25 Minuten gelangen Sie mit dem Zug zum Wiener Hauptbahnhof. **Objektbeschreibung**

Die Wohnung befindet sich im **1. Stock** eines im Jahr **1975 errichteten Gebäudes**. Der Grundriss ist durchdacht und bietet eine harmonische Wohnatmosphäre.

- **Vorraum** mit Zugang zu Bad, WC, Abstellraum und Küche
- **Wohnzimmer** (Ost-Ausrichtung) mit Zugang zum Kabinett
- **Schlafzimmer**
- **Küche**
- **Bad & separates WC**
- **Abstellraum**

Die Wohnung überzeugt durch ihre **helle Ausstrahlung** und den **Blick in den begrünten Innenhof mit Altbaumbestand**.

Ein **Kellerabteil (ca. 6 m² mit Stromanschluss)** sorgt für zusätzlichen Stauraum. Fahrräder können im allgemeinen Fahrradraum abgestellt werden.

Beheizt wird die Wohnung komfortabel mit Fernwärme. Das Wohnhaus ist laufend saniert worden und in gutem Zustand.

Mit einem breiten Kultur- wie auch Freizeitangebot, großzügigen Parkanlagen und der Nähe zu Wien findet Jeder etwas.

Die Brucker Fußgängerzone und das Altstadtzentrum mit seinem vielfältigen Shopping-, Gastro- und Unterhaltungsangebot ist nur wenige Gehminuten entfernt. Banken, Post, Apotheke und ein Ärztezentrum befinden sich ebenso in Gegend, wie eine öffentliche Volksschule, Kindergärten mit Hort oder Kleinkinderkrippen.

Das Objekt ist teilmöbliert!

Fotos, Pläne und weitere Objektunterlagen übermitteln wir Ihnen sehr gerne auf Anfrage.

Ausstattung & Highlights

- Teilmöbliert
- Stellplatz + zusätzliche Allgmeinstellplätze
- Sehr zentrale Lage mit Top-Infrastruktur
- Helle Räume & intelligenter Grundriss
- 25 Min. mit der Bahn nach Wien
-

Kosten

- **Rep. Rücklage:** € 98,06 / Monat
- **Betriebskosten A-Konto:** € 175,83 / Monat
- **Heizung A-Konto:** € 81,00 / Monat
- **Warmwasser A-Konto:** € 75,00 / Monat

Nebenkosten

- Grunderwerbsteuer: 3,5 % vom Kaufpreis
- Grundbucheintragung: 1,1 % vom Kaufpreis
- Vertragserrichtung (Notar/Anwalt): ca. 2 % vom Kaufpreis
- Vermittlungsprovision: 3 % zzgl. 20 % USt.

Energieausweis einer Vergleichswohnung, neuer wird erstellt.

- **Heizwärmebedarf (HWB):** 102,1 kWh/m²a
- **Klasse HWB:** D

Koffer packen – einziehen!

Diese Wohnung vereint zentrale Lage, Ruhe und perfekte Anbindung – vereinbaren Sie noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin!

Ihr Ansprechpartner:

Josef Sieber
+43 676 8988 1716
j.sieber@immo.express

Um Sie persönlich gut beraten zu können, führen wir selbstverständlich nur Einzelbesichtigungen durch. Besichtigungen sind auch ab 18:30 Uhr bzw. am Wochenende nach Vereinbarung möglich. Bitte beachten Sie, dass aus rechtlichen Gründen nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Anschrift und Telefonnummer bearbeitet werden können! Selbstverständlich werden Ihre Daten vertraulich behandelt und nicht an Dritte weitergeleitet.

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung bei diesem oder einem anderen Objekt. Sprechen Sie uns darauf an, wir beraten Sie gerne.

Wir weisen darauf hin, dass wir, mit Ausnahme von Wohnungssuchenden für Mietwohnungen, als DoppelmaklerIn tätig sind. Nähere Informationen zum DoppelmaklerIn auf Anfrage gerne.

ruhige Anlage

■ Ausstattung

Keller Neubau vollerschlossen

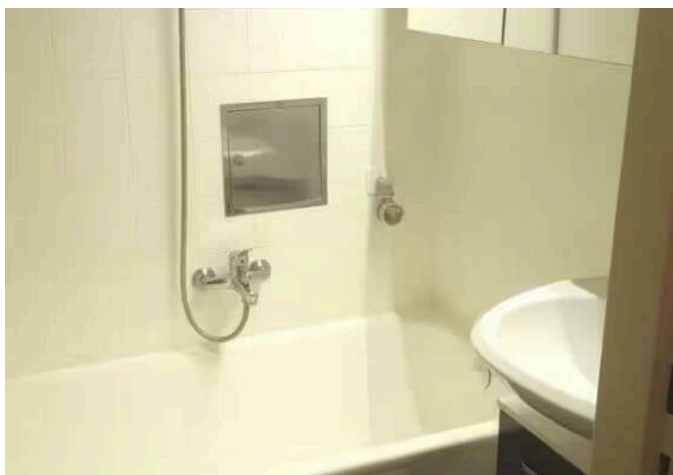
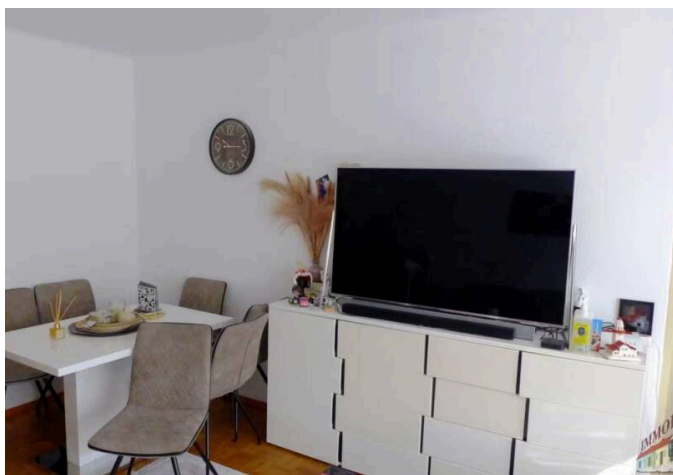
■ Weitere Details

Heizungsart	Fernwärme	Gesamtfläche	71 m ²
-------------	-----------	--------------	-------------------

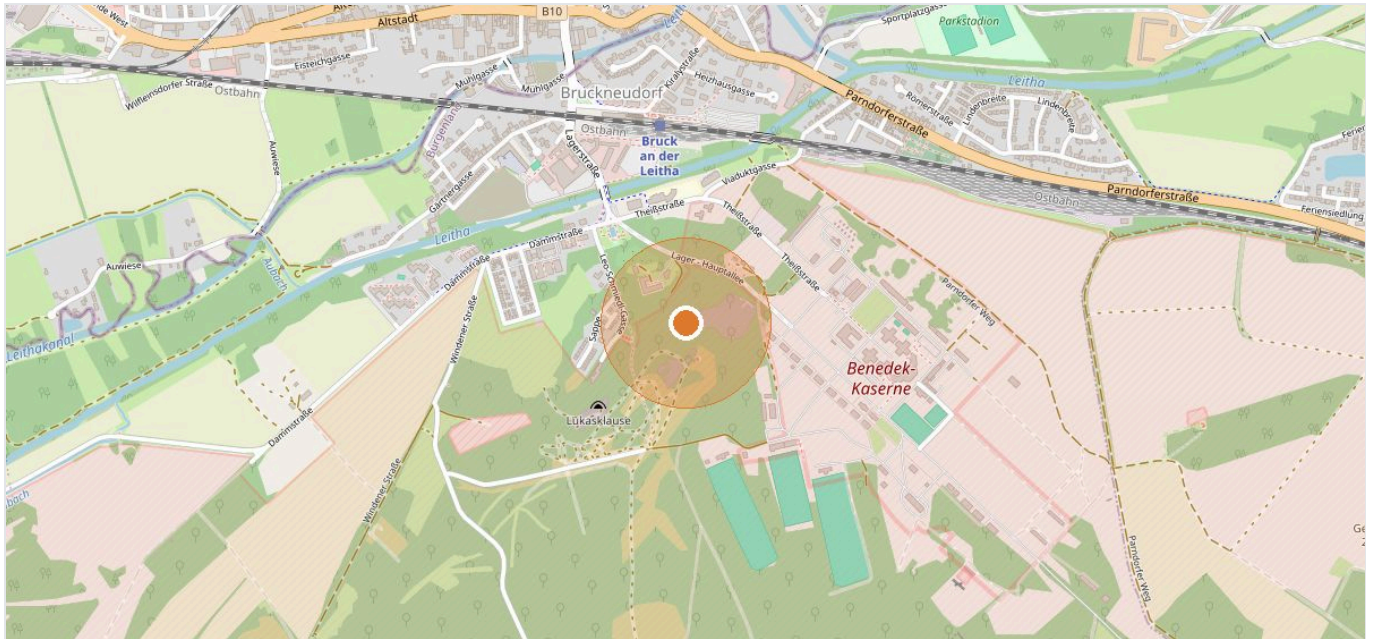
Etage	1
Top-Nummer	6
Bezirk	Bruck/Leitha
Lage	Bruck an der Leitha
Monatliche Betriebs-/Nebenkosten	1 €
Betriebs-/Nebenkosten zzgl. MwSt.	1 €
Summe der monatlichen Kosten zzgl. MwSt.	1 €
Käuferprovision	3 % zzgl. 20% MwSt. vom Gesamtkaufpreis
Hinweise zu den Preisen	Nach Vereinbarung
Wohnfläche	65 m²

Separate WCs	1
Anzahl Stellplätze	1
Kellerfläche	6 m²
Heizart	Fernwärme
Bodenbelag	Parkett
Badausstattung	Badewanne
Fenster-Material	Kunststoff
Türen	Holz
Zustand	Gepflegt
Verfügbar ab	Nach Vereinbarung

■ Impressionen



■ Lage



2460 Bruck an der Leitha · Kartendaten © OpenStreetMap-Mitwirkende

■ Ihr Ansprechpartner



Josef Sieber

Mobil +43 676 89 88 17 16

E-Mail j.sieber@immo.express



ONLINE ANSEHEN

Immoexpress KG · Hämmerlegasse 4, 1100 Wien · www.immo.express

Online ansehen: <https://immo.express/?p=288193>

Alle Angaben beruhen auf Informationen des Eigentümers bzw. Dritter und erfolgen ohne Gewähr. Irrtum, Änderungen und Zwischenverkauf bzw. -vermietung vorbehalten. Dieses Exposé ist nur für den Empfänger bestimmt.