

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

Apartment · 2460 Bruck an der Leitha

FOR SALE
180.000 €

65 m²	3	1975
Living/usable area	Rooms	Year built

Key facts

Living/usable area	65 m²
Rooms	3
Bathrooms	1
Year built	1975

Property type	Apartment
Offer	For sale
Property ID	O2100166182

Description

„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 Gehnähe, 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 Allgemeinstellplätze
- 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

Features

Basement | New Building | Fully developed

Further details

Heating Type	District heating	Total Area	71 m²

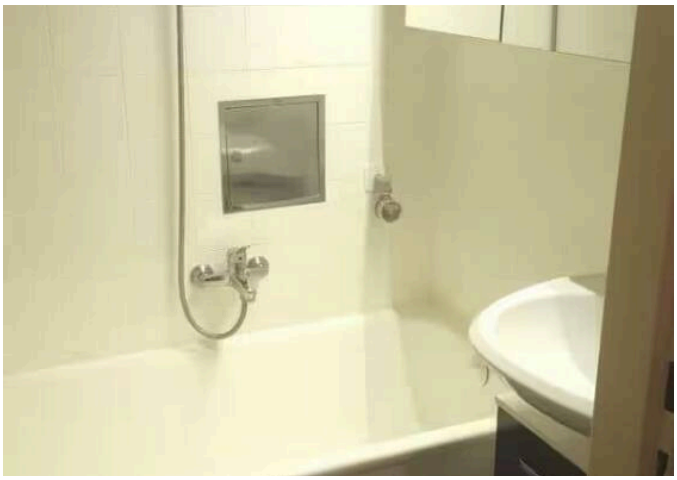
Floor	1
Apartment No. (Top)	6
District	Bruck/Leitha
Location Quality	Bruck an der Leitha
Monthly Service Charges	1 €
Operational Service Charges excl. VAT	1 €
Monthly Costs excl. VAT	1 €
Buyer's Commission	3 % zzgl. 20% MwSt. vom Gesamtkaufpreis
Prices Remark	By arrangement
Living Area	65 m²

Lavatories	1
Number of Car Spaces	1
Basement Space	6 m²
Heating Fuel	District heating
Flooring	Parquet
Bath Features	Bathtub
Window Type	Plastic
Doors	Wood
Condition	Well kept
Available from	By arrangement

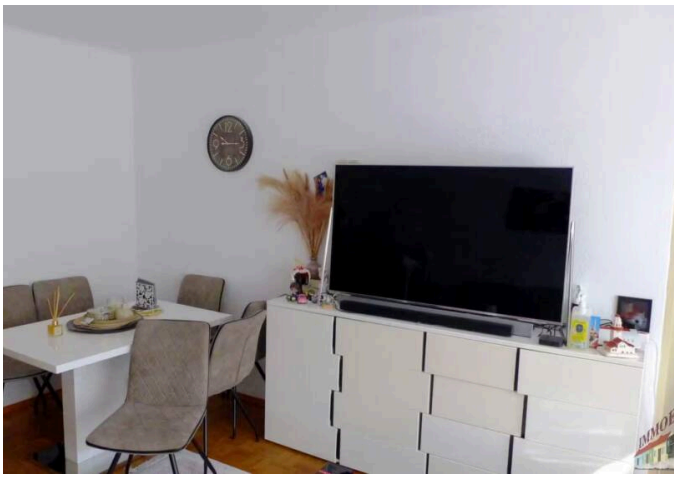
Impressions





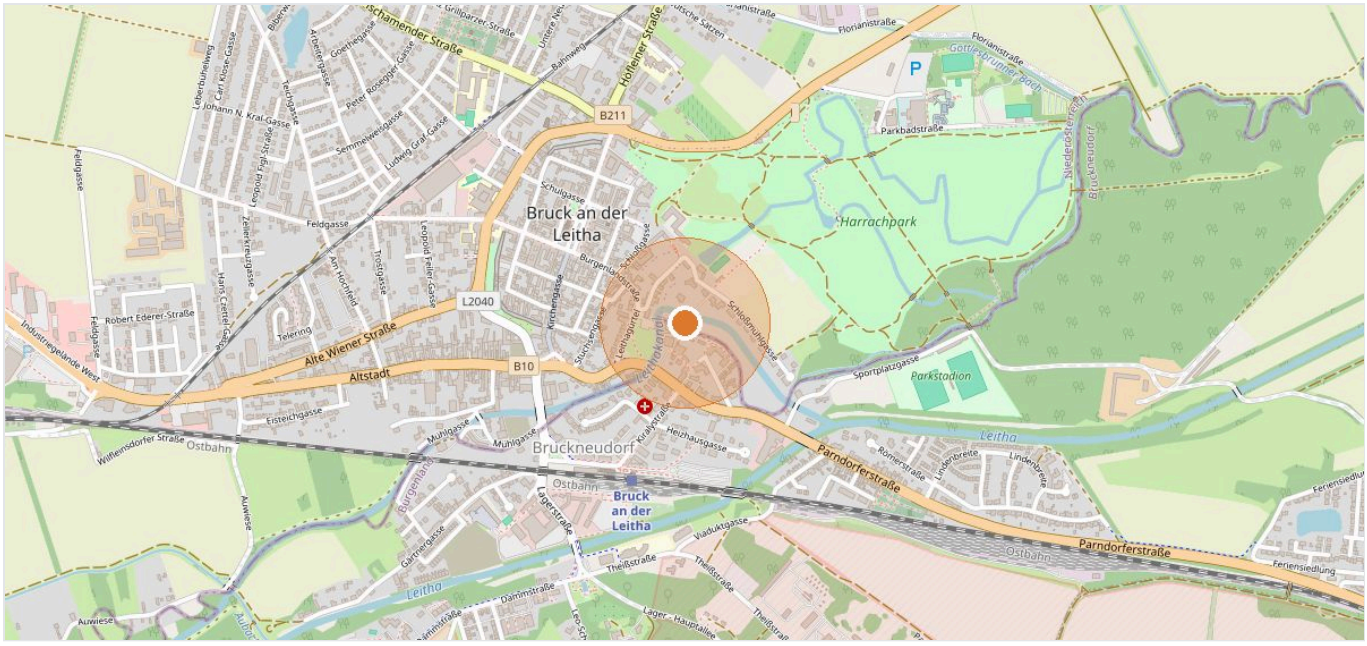








Location



2460 Bruck an der Leitha · Map data © OpenStreetMap contributors

Your contact



Josef Sieber

Mobile +43 676 89 88 17 16

Email j.sieber@immo.express

VIEW ONLINE

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

View online: https://immo.express/en/en/?p=288193

All information is based on details provided by the owner or third parties and is given without guarantee. Errors, changes and prior sale or letting reserved. This exposé is intended for the recipient only.