

1040 Wien | Haus | Objektnummer: 802

Einfamilienhaus, großer Garten, bezugsfertig, im Zentrum, 5min zum Bahnhof, hochwertige Ausstattung



Ihr Ansprechpartner

Bruno Brehm

+43 1 5952180

+43 6645445878

office@brehm.at

Einfamilienhaus, großer Garten, bezugsfertig, im Zentrum, 5min zum Bahnhof, hochwertige Ausstattung



Lage

Das Haus liegt zentral in Bruck an der Leitha, die Bahnstation ist in 5 Gehminuten erreichbar.

Beschreibung

Das 1991 erbaute **Haus in Top Zustand** steht auf einem **800 m² großen Grund** und gliedert sich in ein Kellergeschoss und ein erhöhtes Erdgeschoss und ein unausgebautes Dachgeschoß (sämtliche Leitungen wurden in das Dachgeschoß für einen allfälligen späteren Ausbau geführt).

RAUMAUFTeilUNG:

Vom **zentralen Vorraum** gelangt man in alle Räume.

Vom zentralen Vorraum ist noch ein Windfang abgetrennt, von dem man durch eine Türe zur Kellerstiege gelangt.

Vom verfliesenen Vorraum gelangt man in die Küche, ins **45m² große süd-west ausgerichtete Wohnesszimmer**, ins WC mit Fenster, Bad mit Fenster und in die 3 Zimmer. Zentrales Stück im Wohnzimmer ist der **gemütliche Kachelofen**, den man vom Vorraum aus bedienen kann. Das Wohnzimmer mit Eichenparkettboden ist mit tischlergefertigten Maßmöbel ausgestattet. Vom Wohnzimmer aus betritt man die **große überdachte Terrasse** mit Abgang in den großen Garten. Neben dem Wohn-Esszimmer liegt die 11m² große Küche. Von der Küche ist ein praktischer Vorratsraum mit kleinem Fenster begehbar. In der Küche mit eine Durchreiche zum Wohnzimmer, die man bei Bedarf auch schliessen kann.

Im Erdgeschoss sind **3 Zimmer mit je 12 bis 15 m²**, von denen derzeit 2 als Schlafzimmer und ein Zimmer als großer begehbarer Schrankraum verwendet werden. Das Badezimmer im EG ist mit Badewanne und Dusche ausgestattet.

Die beheizbare **Garage im Keller** ist mit elektrischem Garagentor ausgestattet und ist mit dem Wohnhaus verbunden. Der **trockene Dichtbetonkeller** verfügt über mehrere gut nutzbare Kellerräume mit Kellerfenstern (ein Raum mit 44m²). Im **Keller befindet sich auch ein (zweites) Badezimmer mit Dusche, WC** und Waschmaschinenanschluss. Weiters befinden sich im Keller ein Heizraum und ein abgetrennter Raum mit Öltank für die Ölheizung.

AUSSTATTUNG

Das Haus ist mit **38cm Ziegel** und Thermoputz gebaut und verfügt über einen trockenen Dichtbetonkeller. Die Doppelisoliertglasholzfenster sind in einem sehr guten Zustand und verfügen über **Außenjalousien und einen Insektenschutz**. Die Wohnräume verfügen über Eichenparkettböden und Tischlermaßmöbel. Die hochwertige **Danküche ist mit Küppersbuschgeräten** ausgestattet.

Das Haus **ist sehr gepflegt** und ein Einzug ist ohne Malerarbeiten (oder Renovierungsarbeiten) möglich. Beheizt wird das Haus mit einer Ölheizung die stets gewartet wurde. Weiters kann das Erdgeschoß in der Übergangszeit oder im Winter zusätzlich mit dem Kachelofen beheizt werden.

Infrastruktur & öffentliche Verkehrsanbindung:

Es ist eine **sehr gute fußläufig erreichbare Infrastruktur** gegeben, sodass für Erledigungen des täglichen Bedarfs kein Auto benötigt wird. Der nächste Supermarkt ist 230m entfernt, es gibt einige Schulen (Volksschule, Hauptschule, Gymnasium) im Umkreis von einem Kilometer, mehrere Restaurants und Ärzte sind ebenfalls fußläufig erreichbar. Verkehrsverbindung: Die nahe gelegene Bahn ist im Garten hörbar, drinnen ist es sehr ruhig. Mit der **Schnellbahn S60 benötigt man bis zum Hauptbahnhof in Wien 32 min**. Mit den öffentlichen Verkehrsmitteln ist man in 50 Minuten am Stephansplatz. Mit dem **Auto benötigt man in den ersten Bezirk ca. eine halbe Stunde**.

Eckdaten

Objektnummer:	802
Grundstücksfläche:	800 m ²
Wohnfläche:	130 m ²
Gartenfläche:	650 m ²
Terrassenfläche:	20 m ²
Bäder:	2
Terrassen:	1
Nutzungsart:	Wohnen
Eigentumsform:	keine Angabe
Zustand:	gepflegt

Preisinformationen

Kaufpreis: auf Anfrage

Ausstattung

Parkett, Einbauküche, Bad mit Fenster, Badewanne, Dusche, Garage

Weitere Fotos



