

**Modern. Familiär. Besonders. LUXUS FÜR DIE GANZE  
FAMILIE**



Straßenansicht

**Objektnummer: 2275\_5378**

**Eine Immobilie von RE/MAX P&I in Neusiedl/S.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2460 Bruck an der Leitha
<b>Baujahr:</b>	ca. 2019
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	166,41 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	3
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Keller:</b>	15,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 42,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,70
<b>Kaufpreis:</b>	899.000,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Verhandlungsbasis

### Provisionsangabe:

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner

















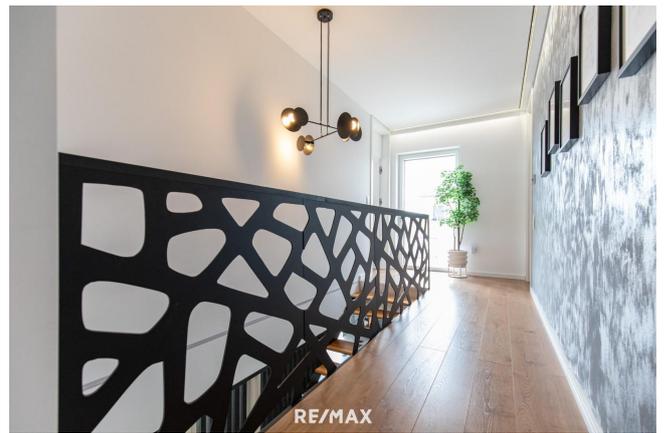








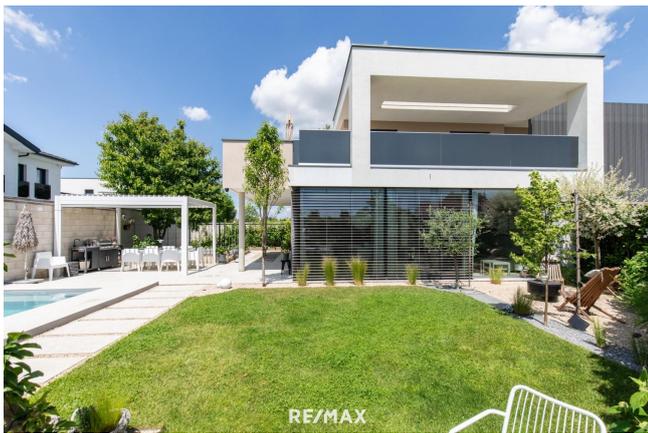










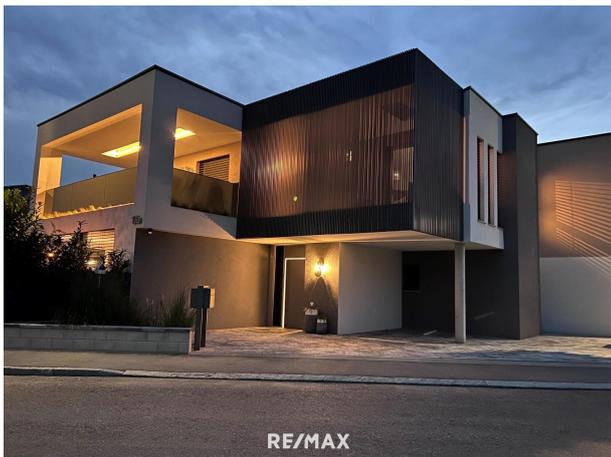


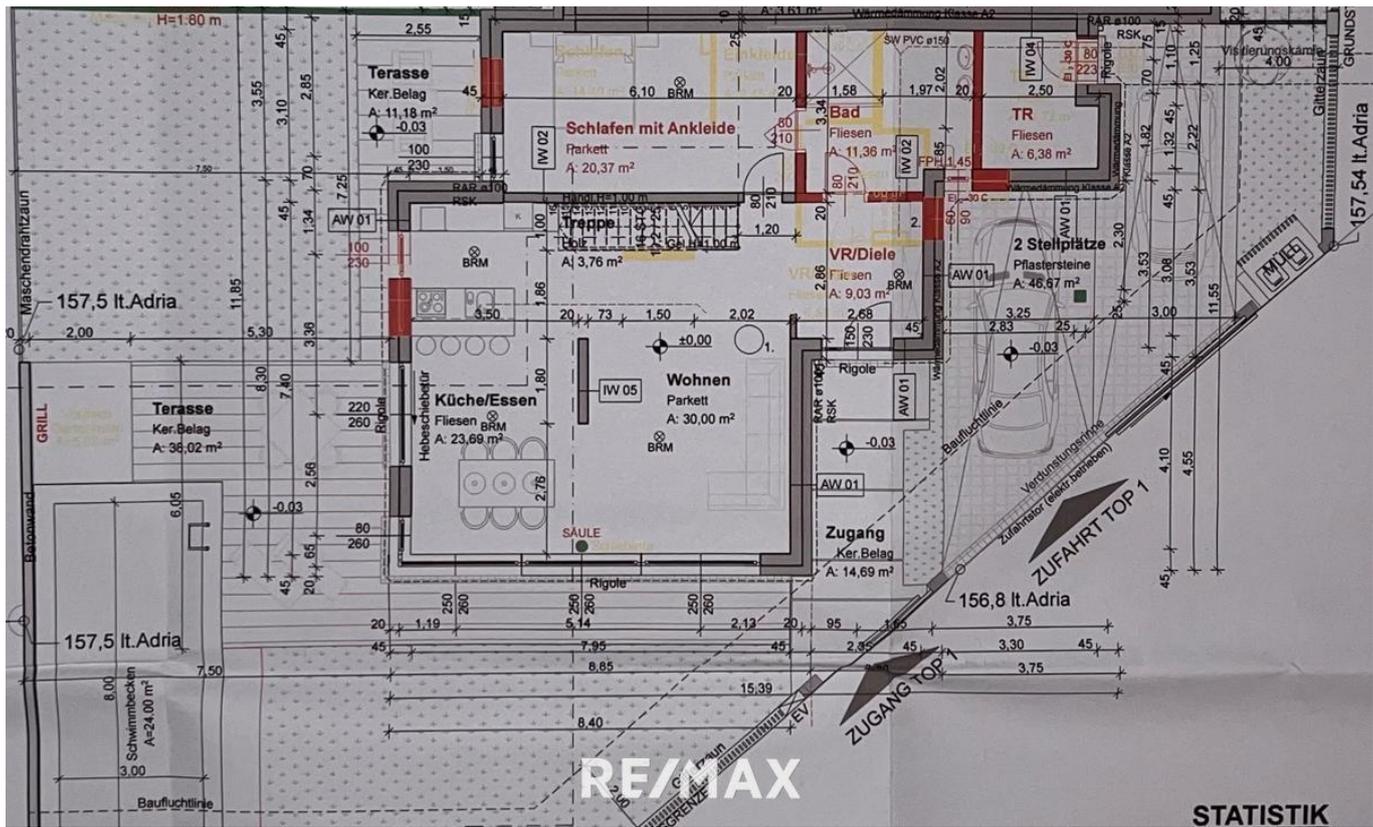












## Objektbeschreibung

### MODERNES ARCHITEKTURJUWEL – LUXUS FÜR DIE GANZE FAMILIE

Ein neues Lebensgefühl erwartet Sie: Diese außergewöhnliche Immobilie vereint klare Linien mit behaglichem Wohnkomfort. Die eindrucksvolle Architektur schafft eine perfekte Balance zwischen moderner Ästhetik und familiärer Geborgenheit – ein echtes Zuhause zum Ankommen und Wohlfühlen.

Durchdachte Raumgestaltung, bodentiefe Fenster und eine angenehme Raumhöhe von 2,75 m sorgen für Licht, Luft und Offenheit. Der offene Wohnbereich mit hochwertiger Küche lädt zum gemeinsamen Kochen und Genießen ein. Draußen erwartet Sie eine durchdacht gestaltete Gartenlandschaft mit Pavillon, Outdoorküche, Salzwasserpool und mehreren Terrassen – Urlaubsgefühl inklusive.

Das Haus wird, wenn gewünscht, voll möbliert übergeben – für einen sorgenfreien Einzug ab dem ersten Tag.

#### • ERDGESCHOSS:

- + Eingangsbereich / Diele
- + Badezimmer mit Dusche und Toilette
- + Master Bedroom mit Ankleide
- + Offener Wohn-Essbereich mit moderner Küche und Terrassenausgang

#### • OBERGESCHOSS:

- + 3 Schlafzimmer mit Zugang auf die Terrasse
- + Home Office
- + Flur mit Ausgang auf die Terrasse
- + Badezimmer mit Dusche, Wanne, Doppelwaschbecken und Toilette samt Hauswirtschaftsbereich
- + Terrasse mit Outdoorlounge

#### • AUSSENBEREICH:

- + Überdachter Eingangsbereich
- + 2 Autoabstellplätze
- + Garten
- + Pavillon mit Outdoorküche
- + Gemüsegarten/Obstgarten mit automatischer Bewässerung
- + Sonnenterrasse
- + Frühstücksterrasse
- + Feuerplatz
- + Poollandschaft mit Salzwasserpool
- + Technikraum

- + Gemauerte Gartenhütte
- + Fahrradabstellplatz

- TOP FEATURES:

- + Ziegelmassivhaus
  - + Vollwärmeschutzfassade EPS F-Plus
  - + Raffstores mit Programmierdisplay
  - + Innovative Haustechnik
  - + Josko Kunststoff - Alu Fenster mit 6-Kammern Profil | 3-fach Verglasung
  - + Josko Qualitätshaustür mit Fingerprintsensor
  - + Fußbodenheizung / Kühlung - Vaillant Luftwärmepumpe
  - + Voll ausgestattete Dieter Knoll Küche mit Bosch Geräte
  - + hochwertige und moderne Innenausstattung
  - + Raumhöhe 2,75m
  - + Entkalkungsanlage
  - + Integrierte LED Beleuchtung
  - + Internetanschluss in jedem Raum
  - + Zentralstaubsauganlage
  - + Videoüberwachung, Alarmanlage
  - + Rollrasen
  - + Rasenroboter
  - + Bewässerungsanlage
  - + hochwertige Außenanlage samt Beleuchtung
  - + Salzwasserpool mit Beleuchtung, Sitzbank, Treppe und Wasserfall
  - + Poolroboter
- uvm.

Es besteht ein wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Auftraggeber.

Bei der Errichtung dieser Immobilie wurde darauf geachtet, ausschließlich maximalen Qualitätsanforderungen gerecht zu werden.

Rufen Sie jetzt an, ich informiere Sie gerne!

- DISTANZEN VON BRUCK/LEITHA:

- Flughafen Wien Schwechat 24,2km
- Neusiedler See 12,4km
- Outlet Center Parndorf 10km
- Wien Mitte 39km

- ANBINDUNG & INFRASTRUKTUR

Die Lage kann man nur als hervorragend bezeichnen - sehr gute Verkehrsanbindung und optimale Infrastruktur.

Post, Banken, Ärzte, Apotheken, Kindergärten, Schulen sowie zahlreiche Cafés, Restaurants und Heurigen bietet Ihnen die Bezirkshauptstadt.

Wien und Bratislava sind in nur 30 Minuten mit dem Auto oder Zug erreichbar. Züge zwischen Wien und Bruck/Leitha verkehren zweimal pro Stunde. Angaben gemäß gesetzlichem

Erfordernis:

Heizwärm42.2 kWh

bedarf: /(m<sup>2</sup>a)

Klasse H B

eizwärme

bedarf:

Faktor Ge0.7

samtener

gieeffizie

nz:

Klasse A+

Faktor Ge

samtener

gieeffizie

nz:

Nur auf [remax.at](https://remax.at) finden Sie neue RE/MAX Immobilien früher und vollständig, und mit der RE/MAX App sofort am Handy!