

# ENTWICKLUNGSLIEGENSCHAFT MIT BAUBEWILLIGUNG

*Bruck an der Leitha*

📍 Heimstraße, 2460 Bruck an der Leitha

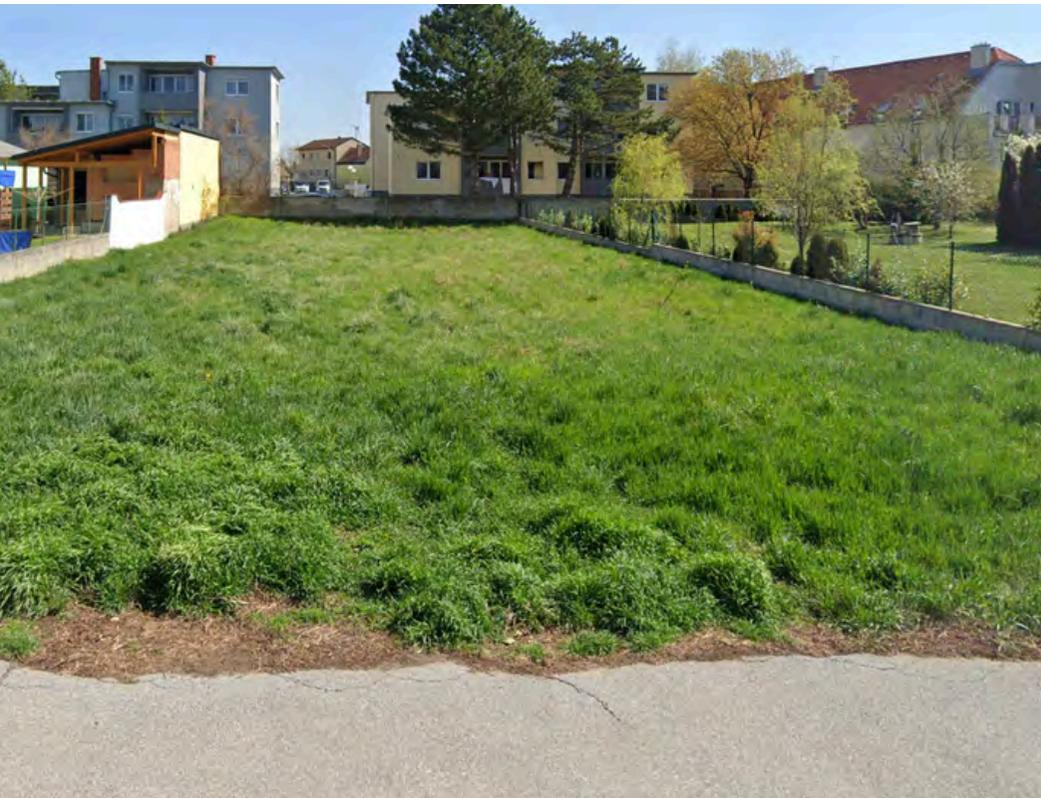
- Grundstücksgröße: 881,57 m<sup>2</sup>
- Summe Wohnnutzfläche: 449,41 m<sup>2</sup>
- Wohnungen: 10
- KFZ - Stellplätze: 12



Remax Limes

Hauptplatz 18  
2460 Bruck/Leitha  
+43 2162 622 50  
limes@remax-pi.at  
www.remax-pi.at

**RE/MAX**  
Limes



## DAS PROJEKT

Zum Verkauf steht ein bereits baubewilligtes Projekt in Bruck an der Leitha, das ideal in einem ausgewiesenen Wohngebiet gelegen ist. Geplant ist ein Mehrfamilienhaus mit 10 modernen Wohnungen und erstklassigen Entspannungsmöglichkeiten. Neben einer Infrarotkabine und einem Fitnessraum soll den Bewohnern ein mindestens 155 m<sup>2</sup> großer Spielplatz zur Verfügung stehen.

Die Wohnungen sind optimal geschnitten und würden unterschiedliche Optionen bieten: sieben 1,5-Zimmer-Einheiten mit Wohnküche und einer Schlafnische, eine 2-Zimmer-Wohnung, eine 3-Zimmer-Wohnung sowie eine großzügige 5-Zimmer-Wohnung im Dachgeschoss. Die Aufenthaltsräume würden sich Richtung Norden, Osten und Westen orientieren. Auf dem Dach ist eine Photovoltaikanlage geplant. Die Beheizung soll durch den Einsatz einer Wärmepumpe erfolgen.

### *Key Facts:*

- Grundstücksgröße: 881,57 m<sup>2</sup>
- Summe Wohnnutzfläche: 449,41 m<sup>2</sup>
- Wohnungen: 10
- KFZ - Stellplätze: 12
- Bauklasse I & II
- Aufschließungsabgabe: bereits entrichtet
- Asset bzw. Sharedeal Option (VINPRO Immo 1 GmbH & Co KG)

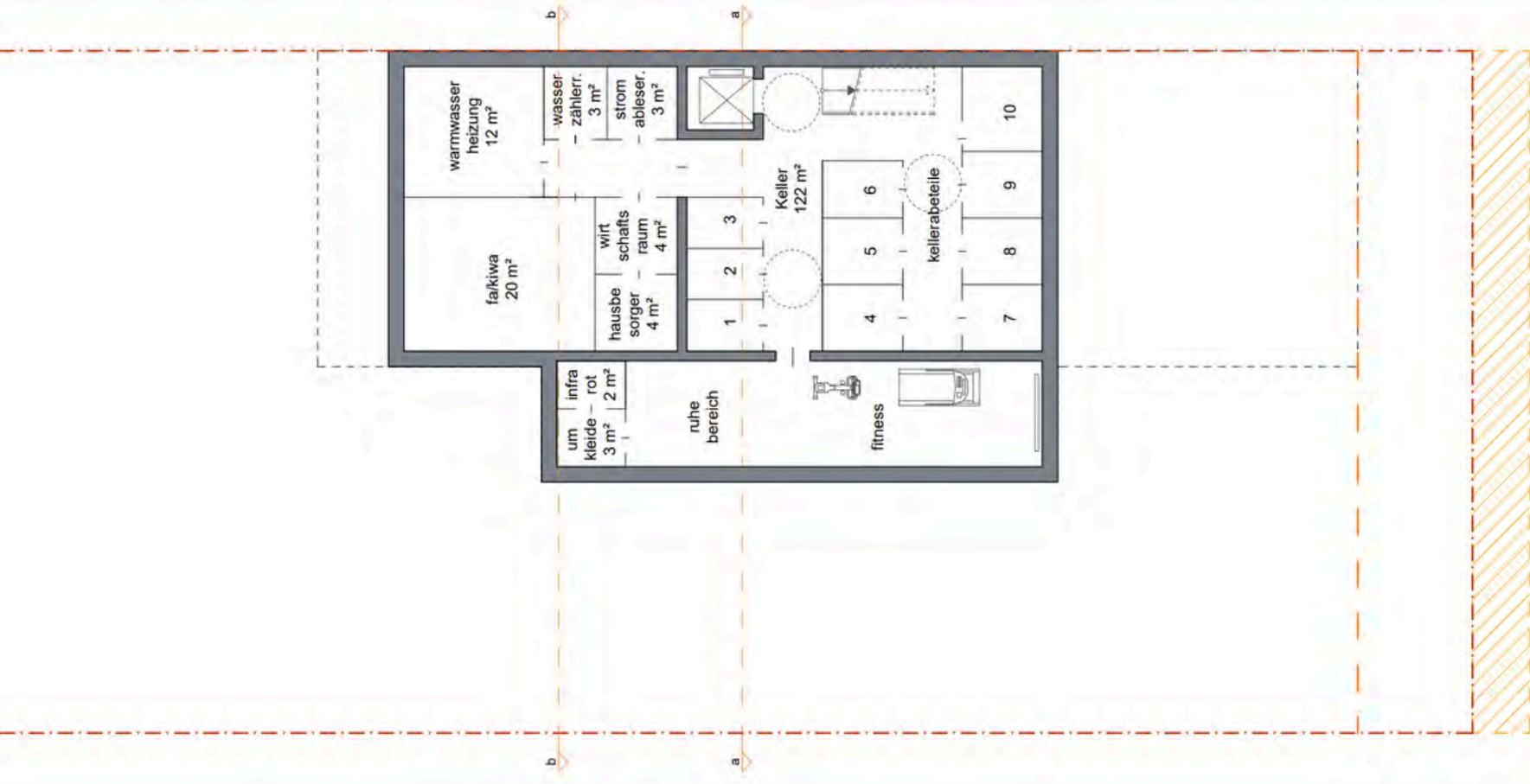
**Kaufpreis: 595 000,00 €**

Provision: 1% vom Kaufpreis zzgl. Ust

**RE/MAX**  
Limes

+43 2162 622 50  
limes@remax-pi.at

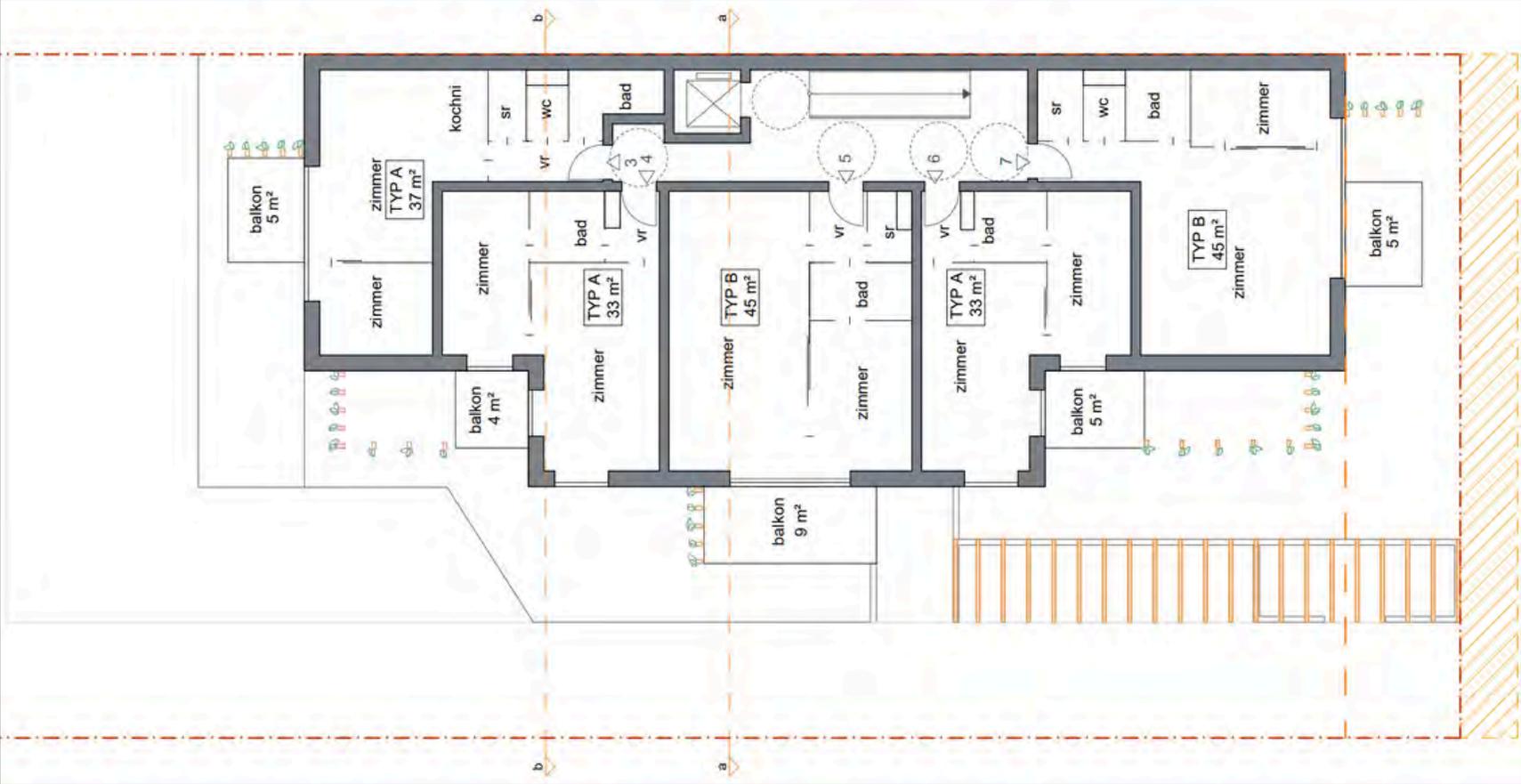
# KELLERGESCHOSS



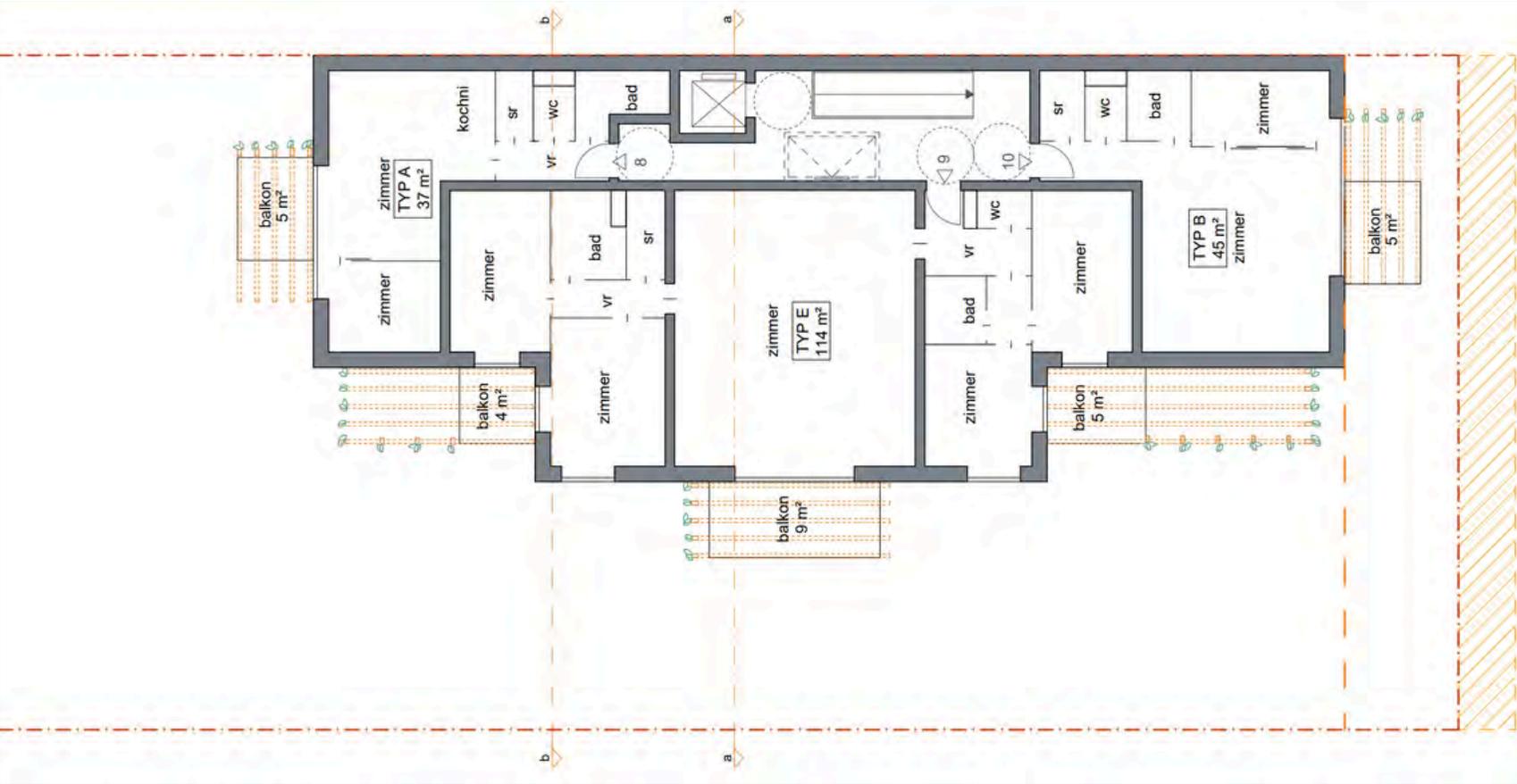
# LAGEPLAN - ERDGESCHOSS



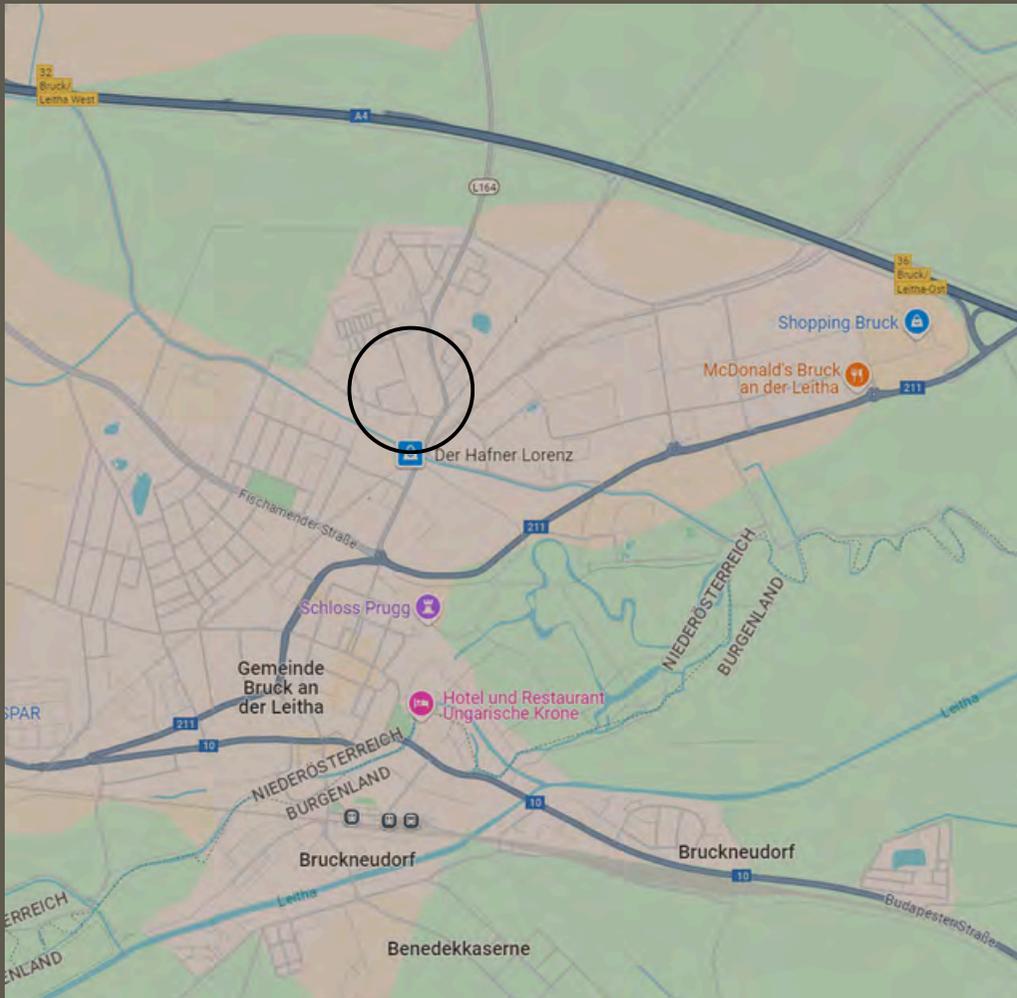
# OBERGESCHOSS



# DACHGESCHOSS



# DIE LAGE



Die Heimstraße in Bruck an der Leitha befindet sich in einer attraktiven Lage, die eine ideale Kombination aus Ruhe und städtischer Nähe bietet. Dank der direkten Nähe zur Autobahn A4 sowie zum Bahnhof Bruck an der Leitha sind sowohl Wien als auch Bratislava bequem erreichbar. Von dem Bahnhof aus gibt es regelmäßige Zugverbindungen nach Wien sowie Bratislava, die die Hauptstädte in etwa 30 Minuten erreichen. Zusätzlich verkehren in der Stadt mehrere Buslinien, die eine bequeme Anbindung an die umliegenden Gemeinden und wichtigen Knotenpunkte ermöglichen.

Umgeben von Grünflächen und dem nahegelegenen Naturschutzgebiet „Donau-Auen“ bietet die Lage zahlreiche Möglichkeiten für Erholung und Freizeitaktivitäten im Freien. Gleichzeitig befinden sich Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten und medizinische Versorgung in unmittelbarer Nähe, was die Wohngegend besonders familienfreundlich macht.

Die ruhige Umgebung, kombiniert mit der hervorragenden Anbindung an urbane Zentren, macht diese Lage zu einem idealen Wohnort für all jene, die das Beste aus beiden Welten suchen: ländliche Ruhe und städtische Nähe.



+43 2162 622 50  
limes@remax-pi.at

**RE/MAX**  
Limes

Alle Objektdaten beruhen auf Auskünften des Auftraggebers und sind ohne Gewähr. Sollten bestimmte Daten für Sie besonders wesentlich sein, überprüfen wir diese gerne. Wir übernehmen für diese keine Haftung.

Der guten Ordnung halber weisen wir darauf hin, dass dieses Offert freibleibend und unverbindlich ist, jedoch bei einem Ankauf Ihrerseits oder Weitergabe an Dritte eine Provision für Vermittlung und Verdienstlichkeit in der Höhe von 1% des Kaufpreises zuzüglich 20% USt. nach den Richtlinien und Honorarsätzen laut Immobilienmaklerverordnung als vereinbart gilt. Insbesondere gelten die Bestimmungen § 10 und § 15 der IMV - 297/1996 + 2010/58 BGBl. als vereinbart.