

**sofortiger Bezug möglich**

---

## Ansprechperson

Name: Lewo GmbH  
Telefon: +4369912040620  
EMail: office@leitnerholding.at



## Objektdaten

Objektnummer: 1010/368  
Adresse: 4901 Bruckmühl; Landstrasse 16a  
Baujahr: 2024  
Energieausweis: liegt vor  
HWB: 16  
HWB-Klasse: A++  
fGEE: 0,42  
fGEE-Klasse: A++  
Fläche: ca. 122,03 m<sup>2</sup>  
Zimmeranzahl: 5  
Heizung: Wärmepumpe-Luft, Zentralheizung, Fußboden

## Preise

Kaufpreis: € 399.995,00  
Provision Kauf: provisionsfrei

---

## Ein charmantes 3 Schlafzimmer-Doppelhaus mit einem großzügigen Wohnraum, insgesamt 4 Zimmer

Ein charmantes 3 Schlafzimmer-Doppelhaus mit einem großzügigen Wohnraum, insgesamt 4 Zimmer und angrenzendem 75 m<sup>2</sup> großem Gärtchen, in einer wunderschönen ländlichen Umgebung, abseits von Trubel und Lärm. Dieses Doppelhaus befindet sich in einer kleinen Siedlung, mit wahrlich, reizenden Nachbarn, die hier eine harmonische Nachbarschaft Leben führen und genau hier, befindet sich dieses charmante Doppelhaus mit kleinem Gärtchen.

Hinaus aus der Stadt, wo Gewalt und Einbrüche sich heute leider schon die Hand geben. Aber hier in Bruckmühl, hier fühlt man sich sicher und sehr gut aufgehoben.

Das 3 Schlafzimmer, Doppelhaus mit 75 m<sup>2</sup> Gärtchen und Carport bietet im Erdgeschoss.

- Ein entzückender ca. 48 m<sup>2</sup> Raum mit Parkettboden für Wohnen, Essen, Kochen. Dieser Raum hat eine tolle, großzügige Glasfront mit einer Terrassentür, die hinausführt in das Gärtchen mit Wasseranschluss zum Gartengießen, dass Kinder-

Plantschbecken mit Wasser zum Füllen.

- Ein Vorraum mit Zugang zum Wohnbereich, zum Abstellraum, zur Toilette und zum Stiegen-Aufgang in das Obergeschoss zu den 3 Schlafräumen.
- Der großzügige Abstellraum ist ausgestattet mit der Haus Elektrik, der Wasserleitung und der Fußbodenheizung, dem Waschmaschinenanschluss und dem Heizteil der Wärepumpe.
- Eine großzügige Toilette mit Handwaschbecken befindet sich in Nähe der Eingangstür dDoppelhaus
- Ein wunderbarer Stiegen- Aufgang mit Parkettboden führt einem hinauf in das Obergeschoss.

Im Obergeschoss angelangt, betritt man eine kleine, elegante Diele.

Das Obergeschoss bietet:

- Im Obergeschoss angelangt, betritt man eine mit Parkettboden ausgestattete Diele. Von dieser Diele aus betritt man jeden Raum. Die Fußbodenheizung kann man für das Obergeschoss in der Diele regeln.
- Alle drei Schlafräume sind mit Parkettböden ausgestattet.
- Das großzügige Badezimmer hat eine leicht versteckte Toilette und bietet eine Wanne, eine Dusche und einen großzügigen breiten Waschtisch.

Auch ein Carport gehört zu diesem charmanten Doppelhaus

Infrastruktur:

Da diese Liegenschaft sich in einer wunderschönen ländlichen Umgebung befindet und abseits von Trubel und Lärm ist, befindet sich natürlich der Supermarkt auch nicht um die Ecke, sondern man benötigt zum Einkaufen ein Auto.

Schule, Kindergarten, Fußballplatz und Kirche ist im Ort und sind fußläufig erreichbar.

Ein Gasthof mit Gastgarten, auch ein kleiner Laden mit frischem Gebäck, ist im Ort vorhanden und auch fußläufig erreichbar.

Für weitere Auskünfte und Besichtigungen stehe ich Ihnen gerne unter 0699 12040620 oder per E-Mail unter [office@leitnerholding.at](mailto:office@leitnerholding.at) zur Verfügung

## Weitere Bilder



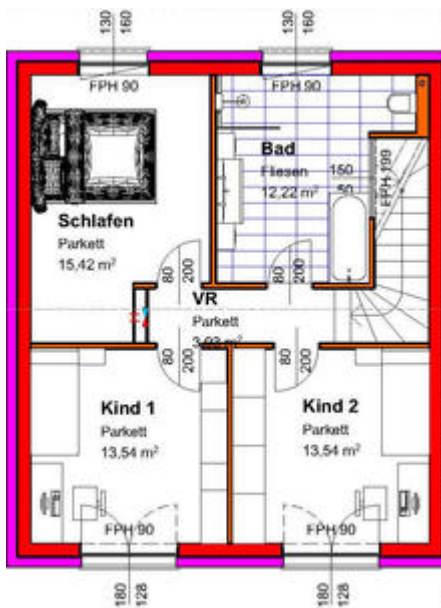
Ansicht vom Garten



Aussicht aus dem Kinderzimmer



Plan EG



Plan OG



Essbereich



Wohnzimmer



Kinderzimmer



2. Kinderzimmer



Badezimmer



Waschbecken im Badezimmer



Dusche



WC im Bad