

Dr. Vospernik Immobilien GmbH

Seidlgasse 19

A-1030 Wien

Tel: +43 (0)1 / 718 48 02



Sabine Kolb

☎ +43 676 / 480 81 81

📞 +43 (0)1 / 718 48 02

✉ kolb@immovos.at

Datum: 16. 06. 2026

* WOHNTRAUM MIT PANORAMAGARTEN *



ÜBERBLICK

Objekt ID:	47144
Bundesland:	Niederösterreich
Bezirk:	Bruck an der Leitha
Ort:	Göttlesbrunn
Verkehrsanzbindung:	siehe Inseratstext

KOSTEN

Preis:	€ 598.000,00
Provision:	3.00% + 20% USt

FLÄCHEN

Wohnfläche ca.:	216,00 m ²
Grundstücksfl. ca.:	955,00 m ²

DETAILDATEN

Verfügbar ab:	ab sofort
Baujahr:	2000/2020
Zimmer:	6
Stellplätze:	4
Freiplatz:	
Anzahl Terrassen:	2
Bäder:	4

WOHNTRAUM mit PANORAMAGARTEN -

Ihr neues ZUHAUSE im Weinbauort GÖTTLESBRUNN

KURZ & KNAPP:

großzügiger Garten am Siedlungsrand, zwei Terrassen, ausgebautes Dachgeschoss, beheizter Keller mit Tageslicht, 4 Bäder, 5 Toiletten

- Wohnfläche: 216 m² auf 2 Ebenen plus 70 m² Keller
- Grundstücksfläche: 955 m²
- Zimmer: Wohnzimmer plus 5 Zimmer
- Zustand: Top-gepflegt, Modernisierung 2020
- Heizung: Nachhaltige Fernwärme (Fußbodenheizung)

Videoclips finden Sie auf unserer Homepage immovos unter der Objektnummer 47144

MODERNES WOHNEN trifft DÖRFLICHE IDYLLE

Dieses im Jahr 2000 in massiver Bauweise errichtete Einfamilienhaus vereint großzügiges Raumangebot mit moderner Ausstattung.

Auf 216 m² Wohnfläche findet hier eine große Familie

Anzahl WCs:	5
Alter:	Neubau
Heizung:	Fernwärme
Heizwärmebedarf:	67,5 kWh/m ² /Jahr
fGEE:	1,02
Boden:	Parkett
Boden:	Fliesen
Boden:	Stein

AUSSTATTUNG:

Abstellraum	✓
Einbauküche	✓
Parkplatz	✓
Keller	✓
Kabel oder Sat TV	✓
Isolierfenster	✓
Kamin	✓

ebenso ihr Glück wie Individualisten mit Platzbedarf für Home-Office oder Hobbys.

Das Haus wurde 2020 modernisiert. Dabei wurden hochwertige Böden (Parkett und Naturstein) verlegt, maßgefertigte Einbauschränke installiert und das Dachgeschoss zu einer lichtdurchfluteten Wohnebene ausgebaut.

RAUMAUFTEILUNG:

ERDGESCHOSS: 150 m²

Das Herzstück bilden der großzügige, loftartige Wohnbereich mit 42 m² und einer Raumhöhe von bis zu 4 m sowie die Wohnküche mit 30 m².

Große Fensterflächen - viel Licht - wunderbarer Blick in den eigenen Garten

4 Zimmer, 2 Bäder, 3 Toiletten, 2 Abstellräume

2 große Terrassen: östlich und westlich ausgerichtet

DACHGESCHOSS: 66 m²

Hier erwartet Sie ein modernes Wohlfühl-Apartment mit Bad/WC und Kitchenette. Ausgestattet mit hochwertigen Materialien - ideal als Master-Bedroom, Kinderparadies oder exklusives Studio.

KELLER: 70 m²

Mit eigenem Eingang auch vom Garten

Außerordentliche Raumhöhe von 2,7 m

Nicht einfach nur STAUHAUS! Der Tageslicht - Keller eignet sich hervorragend für Fitness, Wellness oder als Werkstatt.

1 großer Raum, Technikraum/Waschküche, Bad/WC

AUSSTATTUNGS-HIGHLIGHTS

- Ziegelmassiv-Bauweise mit 15 cm Wärmedämmung
- Einbauküche inklusive Geräte
- Fernwärme - Fußbodenheizung in den beiden Hauptgeschoßen, Radiatoren im Keller
- Exklusive Tischler-Einbauschränke
- Hochwertige Parkettböden und Naturstein
- Holzisolierfenster
- Dachflächenfenster mit Außenbeschattung
- Schwedenofen im Wohnzimmer
- Zwei sonnige Terrassen für jede Tageszeit
- Keller mit vielseitiger Nutzungsmöglichkeit
- Stellplätze direkt auf dem Grundstück
- Möglichkeit für Carport und Pool

GARTEN-OASE:

955 m² - eine Grundstücksgröße, die heute kaum noch zu finden ist. Der Garten ist eine grüne Leinwand für Ihre Träume - ob Pool, Gemüsegarten oder Kinderspielplatz.

LAGE: Perfekte Balance zwischen Stadt & Land!
Göttlesbrunn ist weit über die Region hinaus als

renommierter Weinbauort bekannt und bietet eine Lebensqualität, die ihresgleichen sucht.

VERBINDUNG:

AUTO: Die Auffahrt zur A4 ist in wenigen Minuten erreichbar. In ca. 20-25 Minuten sind Sie in Wien, in 15 Minuten am Flughafen Schwechat und in 10 Minuten in der Bezirkshauptstadt Bruck an der Leitha.

ÖFFIS: Ostbahn - Bahnhof Bruck an der Leitha (ca. 8-10 Min. Fahrt)

Schnellbahn S7 (ca. 7-9 Min. Fahrt): Stationen Regelsbrunn oder Maria Ellend

INFRASTRUKTUR: Kindergarten und Volksschule befinden sich direkt im Ort.

Die Nahversorgung sowie erstklassige Gastronomie und Heurige sind fußläufig erreichbar. Die Nähe zu Bruck an der Leitha sorgt für perfekte Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte usw.

NATUR PUR: Das Haus liegt am östlichen Rand von Göttlesbrunn. In wenigen Schritten sind Sie in den Weinbergen für ausgedehnte Spaziergänge.

FAZIT

Dieses Haus ist die ideale Wahl für alle, die keine Lust auf langwierige Sanierungen haben. Einziehen, wohlfühlen und das Leben im Weinviertel genießen. Die Kombination aus modernem Innenausbau, nachhaltiger Fernwärme und dem großen Garten macht dieses Objekt zu einer wertstabilen Investition.

Überzeugen Sie sich selbst bei einer Besichtigung von der besonderen Atmosphäre dieses Hauses!

Ich freue mich sehr auf Ihre Anfrage!

Haben Sie Ihre Finanzierungsmöglichkeiten bereits geklärt?

Gerne empfehle ich Ihnen einen unabhängigen Finanzberater. Er nimmt Ihnen den Stress der Finanzierungssuche ab und findet den besten und günstigsten Kredit für Sie und Ihre Immobilie.

Sie planen den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie? Gerne unterstütze ich Sie dabei mit fundierter Fachkenntnis, Leidenschaft und vollem Einsatz.

Von Herzen gerne stehe ich Ihnen unter
0043 676 480 81 81 oder kolb@immovos.at zur Verfügung





