

**Neubauwohnungen in TOP-Qualität mit riesige Terrasse  
oder Garten!**



**Objektnummer: 7882/12502**

**Eine Immobilie von BIT Immobilien Handelsg.m.b.H.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2460 Bruck an der Leitha
<b>Baujahr:</b>	2025
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	67,90 m <sup>2</sup>
<b>Lagerfläche:</b>	3,59 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 35,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A++ 0,50
<b>Gesamtmiete</b>	1.389,75 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.088,96 €
<b>Kaltmiete</b>	1.225,08 €
<b>Betriebskosten:</b>	136,12 €
<b>Heizkosten:</b>	27,22 €
<b>USt.:</b>	137,45 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

**Brigitte KIRCHMAYER**

BIT Immobilien Handelsg.m.b.H.  
Hauptplatz 10-11  
2460 Bruck/Leitha

T +43 2162 64764

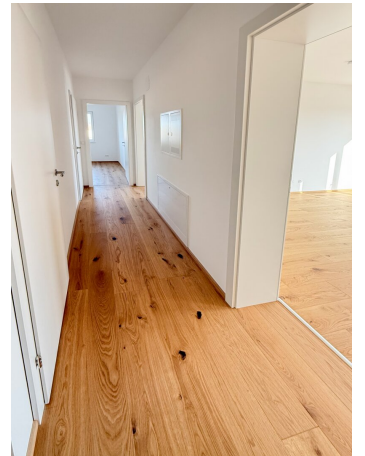
H + 43 676 435 45 9

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.



ermin zur











TOP 06B	
Wohnräume	68,06 m <sup>2</sup>
Balkon	26,98 m <sup>2</sup>
Einlagerraum	3,59 m <sup>2</sup>



## Objektbeschreibung

***Ein ZUHAUSE für alle, die mehr wollen – mehr Lebensqualität, mehr Komfort, mehr Zukunft.***

Alle Wohnungen bieten neben dem offenen Wohn-Esszimmer mit integrierter Küche 2-3 Schlafzimmer und großzügige **Terrassen mit 16 - 58 m<sup>2</sup>**. Die Erdgeschosswohnungen verfügen zusätzlich über **eigene Gärten**. So entsteht viel Raum für Ruhe, Erholung und Lebensqualität – drinnen wie draußen. Alle Wohnungen und Nebenräume sind stufenlos im Erdgeschoss bzw. mit dem Lift erreichbar. In der Gesamtmiete inkludiert sind bei jeder Wohnung **2 Parkplätze**.

*Wir möchten Sie darauf aufmerksam machen, dass Hundehaltung in der gesamten Wohnhausanlage leider nicht erlaubt ist.*

### **Ausstattung & Highlights**

- Maßgefertigte **Tischlerküchen** mit **Siemens-Einbaugeräten**
- **Fußbodenheizung** (Erdwärme) mit **Kühlfunktion** für den Sommer
- Holz-Dielenfußböden von **Weitzer Parkett**
- elegante **Marazzi-Designfliesen** und Villeroy Boch Keramik in den Sanitärräumen
- **Internorm-Fenster** mit 3-fach Verglasung mit **Raffstores** und **Außen-Rollläden**
- **Glasfaseranschluss** für moderne Kommunikation
- Terrassen mit **montierter Außenbeleuchtung**, Wasser- und Stromanschluss
- **Gärten** fertiggestellt mit **Rollrasen**

- **Photovoltaik-Anlage** – nutzbar für alle Bewohner
- bei jedem Autostellplatz Vorbereitung für **E-Ladestation**
- Überdachte **Fahrradabstellplätze mit E-Ladeanschluss**
- **Paketstation** im Haus

Die Wohnungen werden befristet auf 5 Jahre vermietet. Eine Verlängerung der Mietdauer ist danach möglich.

**Die Wohnungen werden für die Mieter PROVISIONSFREI angeboten!**

## **Wohnen mit SÜDTERRASSE!**

Diese helle, südostseitig orientierte Wohnung ist bestens aufgeteilt. Alle Räume sind zentral vom Vorraum aus begehbar. 2 Schlafzimmer, ein großzügiges Wohn-Esszimmer, ein Abstellraum in der Wohnung und die großzügige Terrasse bieten viel Platz zum Leben. Die Wohnfläche von 68m<sup>2</sup> wird ergänzt durch die 27m<sup>2</sup> südseitige Terrasse. Ein Ausgang vom Wohnzimmer und auch von einem Schlafzimmer führen auf die Terrasse! Ein Sessel zum Lesen, ein großer Tisch für die gesamte Familie und auch noch für Freunde, eine Spielecke für die Kinder. Auf dieser riesigen Terrasse hat alles Platz!

## **Ausstattung & Highlights**

Die Ausstattung der Wohnungen erfüllt höchste Ansprüche an Design, Funktionalität und Wohnkomfort:

- Fußbodenheizung auch zum Kühlen im Sommer
- zusätzliche Klimaanlage vorbereitet
- Holz-Dielenfußböden - **Weitzer Parkett**

- **Marazzi-Designfliesen** und Villeroy Boch Keramik
- Internorm-Fenster **3-fach Verglasung**,
- elektrische Raffstores und Rollläden
- Maßgefertigte **Tischlerküchen mit Siemens-Geräten**
- **Kunex-Innentüren** in elegantem Design
- Kaminanschluss
- LIFT-Zugang in jeder Etage

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und genießen Sie und Ihre Familie die nächsten Sonnenstrahlen auf IHRER Terrasse!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.500m

Apotheke <1.500m

Klinik <2.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m

Kindergarten <1.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <4.000m

**Sonstige**

Bank <1.500m  
Geldautomat <1.500m  
Polizei <1.500m  
Post <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <2.500m  
Bahnhof <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap