

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



**Objektnummer: 7882/12501**

**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>	56,87 m <sup>2</sup>
<b>Lagerfläche:</b>	3,03 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	2
<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>	1.162,82 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	909,92 €
<b>Kaltmiete</b>	1.023,66 €
<b>Betriebskosten:</b>	113,74 €
<b>Heizkosten:</b>	22,75 €
<b>USt.:</b>	116,41 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

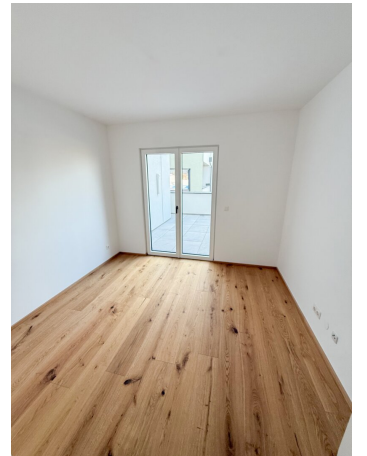
## Ihr Ansprechpartner

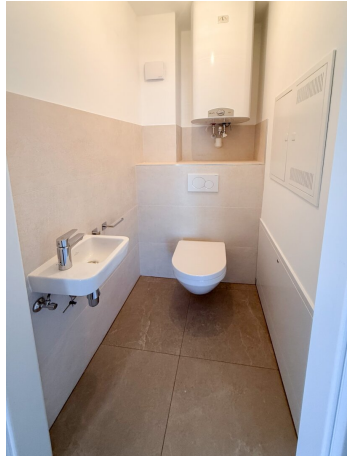
**Brigitte KIRCHMAYER**

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

T +43 2162 64764

H  
G  
V









TOP 05B	
Wohnräume	56,85 m <sup>2</sup>
Balkon	32,55 m <sup>2</sup>
Einlagerraum	3,03 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!**

## **Eine Wohnung – zwei Terrassen!**

Diese attraktive Wohnung mit **56,87 m<sup>2</sup> Wohnfläche** überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung und ein besonderes Highlight: **zwei großzügige Terrassen** mit ca. **13 m<sup>2</sup>** und **rund 20 m<sup>2</sup>**, die exklusiv zur eigenen Nutzung zur Verfügung stehen.

Die Wohnfläche gliedert sich optimal in:

- ein Schlafzimmer
- ein Kabinett
- ein helles Wohn-Esszimmer mit **neuer Tischlerküche** inklusive **Siemens-Geräten**
- ein modernes Duschbad
- ein separates WC
- einen Abstellraum mit **Waschmaschinenanschluss**
- einen zentral begehbaren Vorraum

Zusätzlich gehört ein **Lagerabteil im Erdgeschoss** zur Wohnung.

Abgerundet wird dieses Angebot durch **zwei eigene, nummerierte Parkplätze**, davon **einer überdacht** – ideal auch für eine kleine Familie mit zwei Autos oder für Ihre Gäste.

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