

## Letzte Gartenwohnungen / Klein aber fein...



**Objektnummer: 14630203**

**Eine Immobilie von SGN Gemeinnützige Wohnungs- u.  
Siedlungsgenossenschaft Neunkirchen reg.Gen.m.b.H.**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |   |
|-------------------------------|---|
| Adresse                       | Höfleiner Straße 12-14                  |
| Art:                          | Wohnung                                 |
| Land:                         | Österreich                              |
| PLZ/Ort:                      | 2460 Bruck an der Leitha                |
| Baujahr:                      | 2025                                    |
| Zustand:                      | Erstbezug                               |
| Alter:                        | Neubau                                  |
| Wohnfläche:                   | 48,02 m <sup>2</sup>                    |
| Gesamtfläche:                 | 117,87 m <sup>2</sup>                   |
| Zimmer:                       | 2                                       |
| Bäder:                        | 1                                       |
| WC:                           | 1                                       |
| Terrassen:                    | 1                                       |
| Garten:                       | 50,84 m <sup>2</sup>                    |
| Keller:                       | 6,46 m <sup>2</sup>                     |
| Heizwärmebedarf:              | <b>B</b> 33,50 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | <b>A</b> 0,75                           |
| Gesamtmiete                   | 656,81 €                                |
| Kaltmiete (netto)             | 441,51 €                                |
| Kaltmiete                     | 597,10 €                                |
| Betriebskosten:               | 155,59 €                                |
| USt.:                         | 59,71 €                                 |
| Provisionsangabe:             |   |

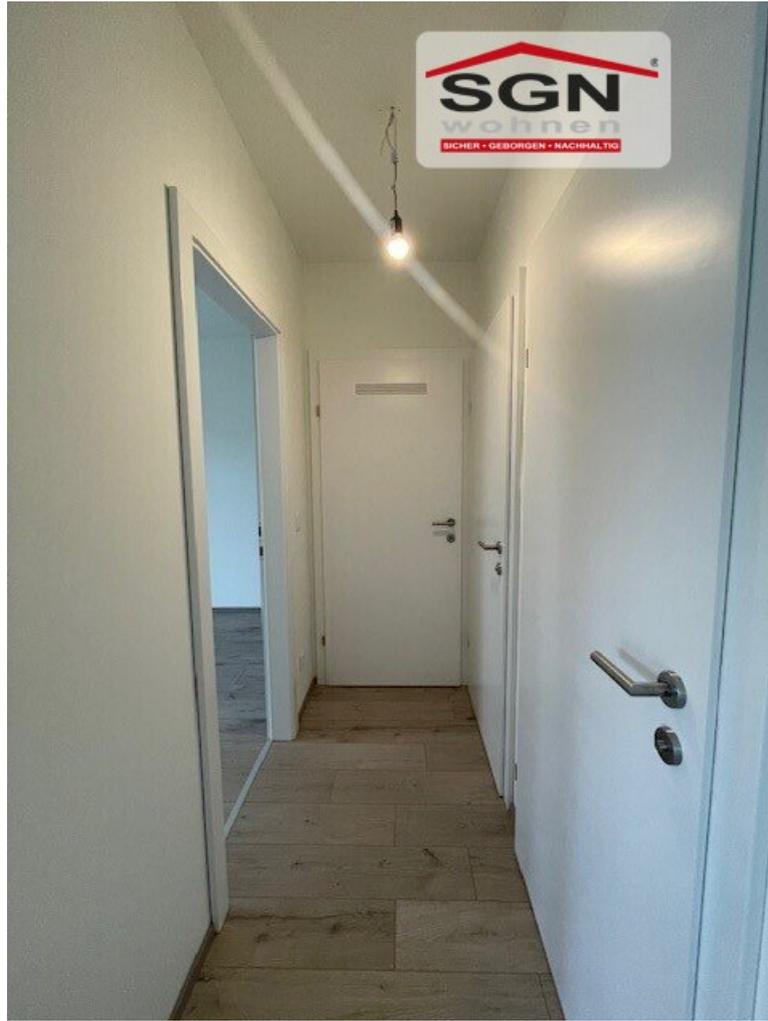
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



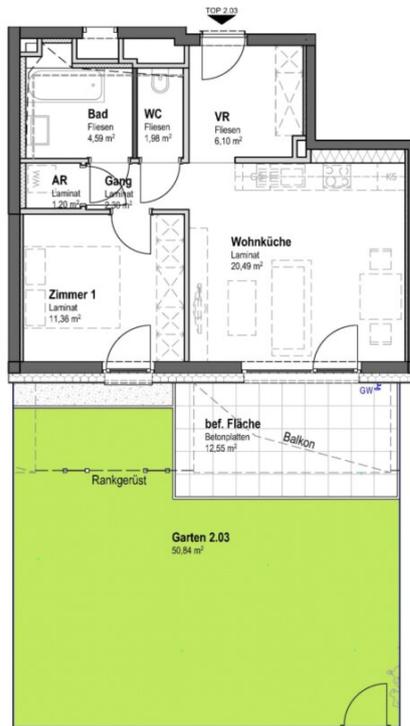








| HWB Ref, RK                               | 33,50     | RK          | 33,50 |
|---|-----------|-------------|-------|
| Ref, SK                                   | 36,10     | SK          | 36,10 |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor fGEE         |           | 0,71        |       |
| <b>Wohnnutzfläche: 48,02 [m²]</b>         |           |             |       |
| Räume bzw. Flächen                        |           | Bezeichnung |       |
|   |           | Fläche [m²] |       |
| <b>Zur Wohnnutzfläche gerechnet</b>       |           |             |       |
| Abstellraum innen                         | 1,20      |             |       |
| Bad                                       | 4,59      |             |       |
| Vorraum                                   | 2,30      |             |       |
| Vorraum                                   | 6,10      |             |       |
| WC  | 1,98      |             |       |
| Wohn-Essküche                             | 20,49     |             |       |
| Zimmer 1                                  | 11,36     |             |       |
| <b>Zur Wohnnutzfläche nicht gerechnet</b> |           |             |       |
| Garten                                    | 50,84     |             |       |
| Kellerabteil                              | 6,46      |             |       |
| PKW-Tiefgaragen-Abstellplatz              | vorhanden |             |       |
| Terrasse                                  | 12,55     |             |       |



Geringfügige Flächenänderungen vorbehalten.  
 Einrichtungsgegenstände sind nicht Teil der Ausstattung sondern dienen nur der Veranschaulichung.

# Objektbeschreibung

## **Kleine 2-Zimmer-Wohnung mit Terrasse und Garten**

Entdecken Sie Ihr neues Zuhause im idyllischen Bruck an der Leitha! Diese moderne 2-Zimmer Wohnung im Rahmen eines Neubauprojekts bietet Ihnen höchsten Wohnkomfort in einer ruhigen und naturnahen Umgebung. Hier sind die herausragenden Merkmale dieser attraktiven Immobilie:

### **1. Neubauprojekt in idyllischer Lage:**

- Die Wohnung befindet sich in einem hochwertigen Neubauprojekt, das modernes Wohnen in einer ruhigen und grünen Umgebung von Bruck an der Leitha ermöglicht.

### **2. Großzügige Wohn-Essküche:**

- Die offene Wohn-Essküche ist das Herzstück der Wohnung, ideal für gesellige Abende und kulinarische Genüsse. Der großzügige Raum bietet ausreichend Platz für gemeinsames Kochen und Entspannen.

### **3. Ein helles Schlafzimmer:**

- Die Wohnung verfügt über ein Schlafzimmer

### **4. Großzügige Terrasse mit Garten:**

- Eine großzügige Terrasse mit Garten lädt zum Verweilen im Freien ein. Ideal für entspannte Stunden an der frischen Luft.

### **5. Modernes Bad mit Wanne:**

- Das Badezimmer ist mit einer modernen Badewanne ausgestattet und bietet einen Ort der Entspannung und Erholung.

## 6. Separates WC:

- Ein separates WC sorgt für zusätzlichen Komfort und Privatsphäre für Sie und Ihre Gäste.

## 7. Einlagerungsraum:

- Ein separater Einlagerungsraum bietet zusätzlichen Platz für saisonale Gegenstände oder größere Utensilien.

## 8. Fahrradraum und Kinderwagenraum:

- Ein gemeinschaftlicher Fahrrad- und Kinderwagenraum sorgt für sichere Aufbewahrung und ist besonders praktisch für Familien oder sportlich aktive Bewohner.

## 9. Bequeme Tiefgarage:

- Ihr Fahrzeug ist in der Tiefgarage sicher untergebracht, geschützt vor Witterungseinflüssen und bequem mit einem Aufzug erreichbar.

## 10. Kostenüberblick:

- Anzahlung Eigenmittel - Genossenschaftsanteil **derzeit € 27.306,35**

- Monatliche Vorschreibung inklusive Betriebskosten, Verwaltungskosten, Steuer **derzeit € 656,81**

Letzte freie Wohnungen in der Anlage finden Sie gerne auf unserer Homepage [www.sgn.at](http://www.sgn.at).

Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses attraktive Wohnangebot näher zu bringen!

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 <125m

Apotheke <625m

Klinik <325m

### **Kinder & Schulen**

Schule <100m

Kindergarten <100m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <125m

Einkaufszentrum <2.025m

Bäckerei <525m

### **Sonstige**

Bank <425m

Geldautomat <425m

Polizei <200m

Post <875m

### **Verkehr**

Bus <425m

Autobahnanschluss <2.100m

Bahnhof <1.150m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap