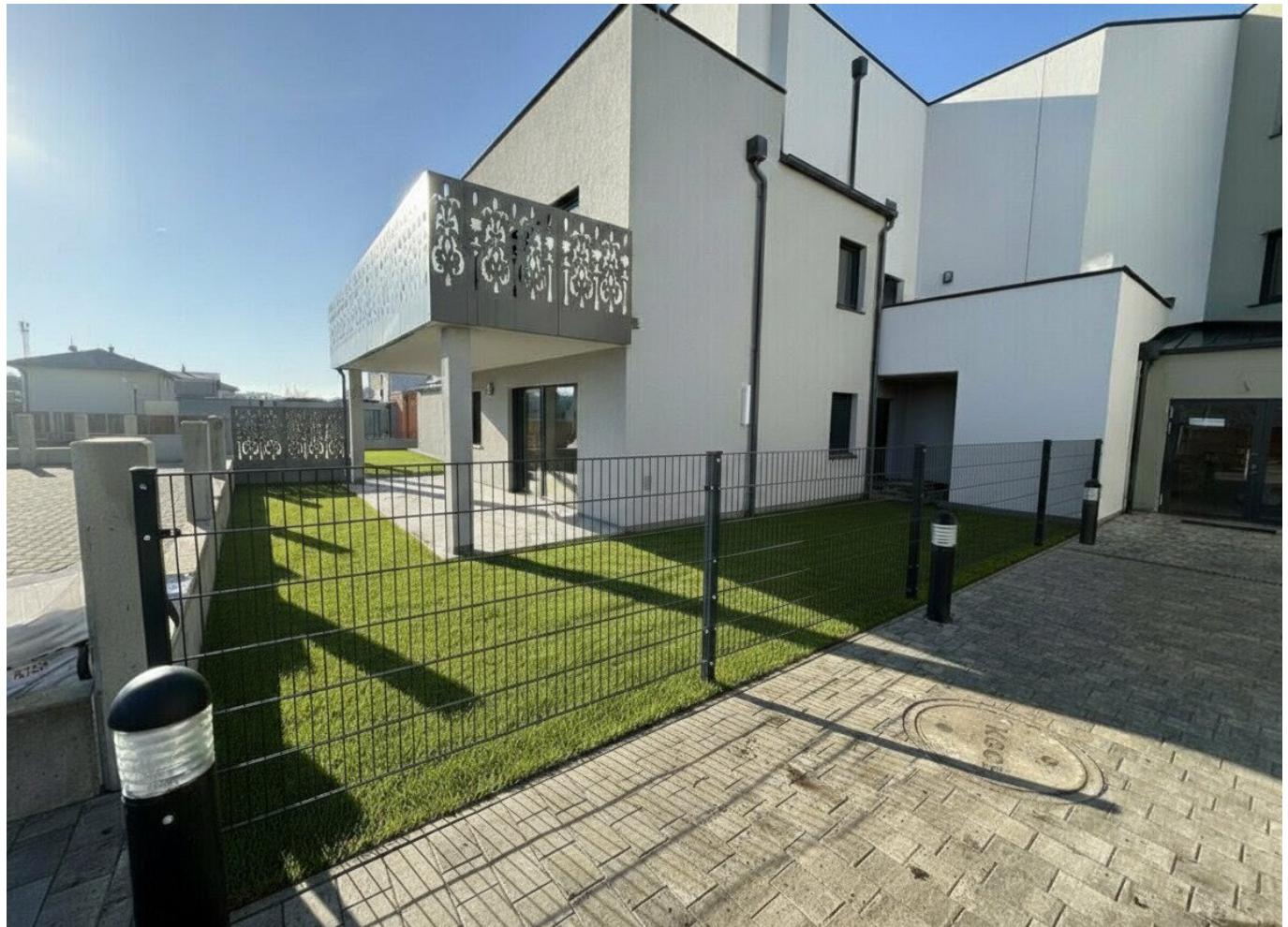


**Der nächste Sommer kommt bestimmt! -  
3-Zimmer-Wohnung mit GARTEN!**



Garten und Terrasse

**Objektnummer: 7882/12493**

**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>	4,89 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	61,34 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 35,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A++ 0,50
<b>Gesamtmiete</b>	1.194,11 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	938,36 €
<b>Kaltmiete</b>	1.052,10 €
<b>Betriebskosten:</b>	113,74 €
<b>Heizkosten:</b>	22,75 €
<b>USt.:</b>	119,26 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

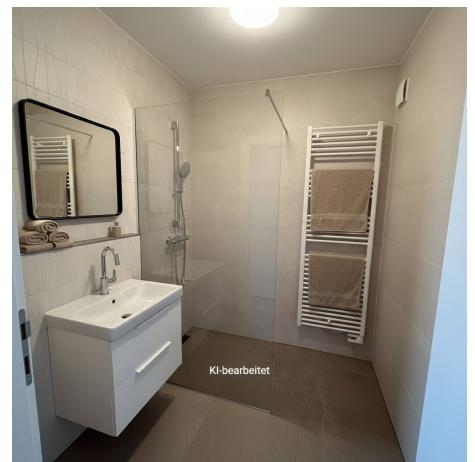
**Brigitte KIRCHMAYER**

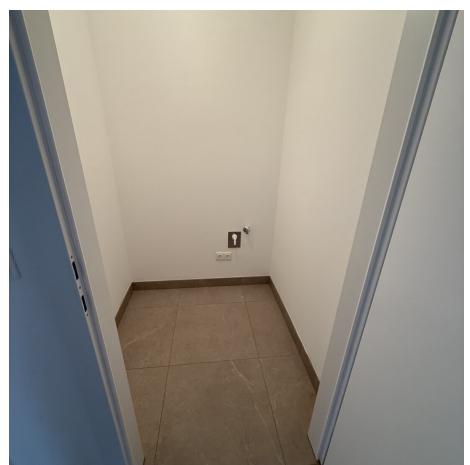
BIT Immobilien Handelsg.m.b.H.  
Hauptplatz 10-11  
2460 Bruck/Leitha

T +43 2162  
H + 43 676

Gerne steh  
Verfügung.







# TOP 01B

jüly

# ERDGESCHOSS



TOP 01B	
Wohnräume	56,87 m <sup>2</sup>
Terrasse	19,27 m <sup>2</sup>
Garten	61,34 m <sup>2</sup>
Einlagerraum	4,89 m <sup>2</sup>



0 5 10



# Objektbeschreibung

## Exklusive NEUBAUMIETWOHNUGEN mit vielen Freiflächen

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

In zwei Gebäudetrakte entstehen insgesamt zwanzig hochwertig ausgestattete, moderne Mietwohnungen mit **Wohnflächen zwischen 44 m<sup>2</sup> und 97 m<sup>2</sup>**. Alle Wohnungen und Nebenräume sind stufenlos erreichbar. In der Miete inkludiert ist bei jeder Wohnung ein **kostenloser ÜBERDACHTER Parkplatz**. Wohnungen mit 2 oder 3 Schlafzimmer **stehen sogar 2 Parkplätze** zur Verfügung.

Alle Wohnungen bieten großzügige **Balkone und 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.

## Nachhaltigkeit und Komfort

Diese Neubauwohnungen stehen für verantwortungsbewusstes Bauen – effizient, ressourcenschonend und zukunftssicher:

- **Erdwärme** für effizientes Heizen und Kühlen
- **Photovoltaik-Anlage** – nutzbar für alle Bewohner
- Vorbereitung für **E-Mobilität** – Lademöglichkeit an jedem Parkplatz
- **Glasfaseranschluss** für moderne Kommunikation
- Überdachte **Fahrradabstellplätze mit E-Anschluss**
- **Paketstation** im Haus
- Abstellräume im Erdgeschoss

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

**Hundehaltung ist leider nicht erlaubt!**

|

## **3-Zimmer Gartenwohnung**

Diese 3-Zimmer Mietwohnung überzeugt mit einer durchdachten Raumaufteilung für eine kleine Familie oder Paare die einen eigenen Raum für Home-Office nützen möchten. Die Wohnfläche wird ergänzt durch den eigenen Garten mit 61m<sup>2</sup> sowie eine großzügige Terrasse mit 19 m<sup>2</sup>, die in den warmen Monaten zum erweiterten Wohnzimmer wird.

Die ostseitige Terrasse lädt zum Frühstücken in der Frühlingssonne ein. Ein überdachter Gartenbereich spendet Schatten bei zu heißer Sonne im Sommer.

Praktisch durchdacht: Ein eigener Einlagerungsraum im Garten bietet Platz für Gartengeräte, Grill, Werkbank, Sportausrüstung wie Surfbrett oder Paragleiter – ganz wie Sie es brauchen.

## **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 von **Weitzer Parkett**

- elegante **Marazzi-Designfliesen** und Villeroy Boch Keramik in den Sanitärräumen
- Internorm-Fenster mit **3-fach Verglasung**, Raffstores und Rollläden
- Maßgefertigte **Tischlerküchen mit Siemens-Einbaugeräten**
- **Kunex-Innentüren** in elegantem Design
- Kaminanschluss
- Abstellraum in jeder Wohnung vorhanden
- LIFT-Zugang in jeder Etage

## **Ihr neues Zuhause**

Der Neubau verbindet modernes stilvolles Wohnen mit zukunftsweisender Technik und einer Lage, die Ruhe und Anbindung perfekt vereint.

Ein Ort, an dem Sie nicht nur wohnen, sondern ankommen können!

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