

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



Küche

Objektnummer: 7882/12492

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

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2460 Bruck an der Leitha
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	98,08 m ²
Lagerfläche:	5,83 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	71,50 m ²
Heizwärmebedarf:	B 35,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A++ 0,50
Gesamtmiete	1.887,80 €
Kaltmiete (netto)	1.468,95 €
Kaltmiete	1.664,81 €
Betriebskosten:	195,86 €
Heizkosten:	39,17 €
USt.:	183,82 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

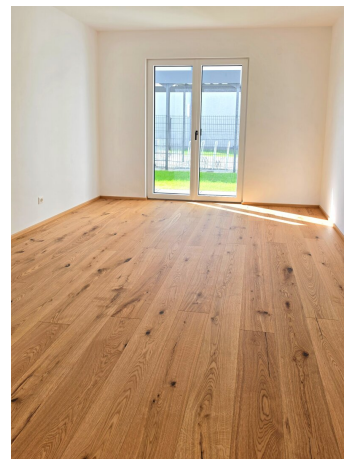
Ihr Ansprechpartner

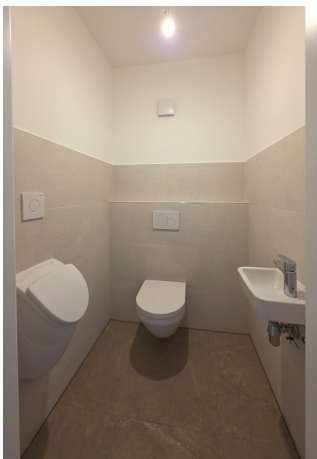
Brigitte KIRCHMAYER

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













TOP 02A	
Wohnräume	98,08 m ²
Terrasse	22,63 m ²
Garten	71,50 m ²
Einlagerraum	5,83 m ²

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 m²**. 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 **1-2 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**
- **Kunex-Innentüren** in elegantem Design
- elegante **Marazzi-Designfliesen** und Villeroy Boch Keramik in den Sanitärräumen
- **Internorm-Fenster** mit 3-fach Verglasung mit **Raffstores** und **Außen-Rollläden**
- Anschluss für Klimaanlage vorbereitet
- **Glasfaseranschluss** für moderne Kommunikation
- Kaminanschlüsse vorhanden

- 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
- LIFT-Zugang in jeder Etage

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

Die Wohnungen werden für die Mieter PROVISIONSFREI angeboten!

FAMILIENWOHNUNG mit Garten

Diese Mietwohnung überzeugt mit einer gut durchdachten Raumaufteilung und 3 Schlafzimmer. Die Wohnfläche wird ergänzt durch eine großzügige Terrasse mit 23 m² sowie den eigenen Garten mit 71m². Hier hat die komplette Familie Platz zum Grillen und die Kinder können sich mit Freunden im Garten austoben.

Praktisch durchdacht: Der **Zugang vom eigenen Parkplatz direkt auf die Terrasse**. Ein zweiter Parkplatz ist nur wenige Meter entfernt. Der eigene Einlagerungsraum im Garten mit 6m² bietet Platz für Gartengeräte, Spielsachen, Kinderfahrräder und vieles mehr.

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 – bereit für ein neues Kapitel.

Bezugsfertig: ab sofort

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