

## **Wohnen im Grünen – stilvoll, nachhaltig, hochwertig**



**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>	

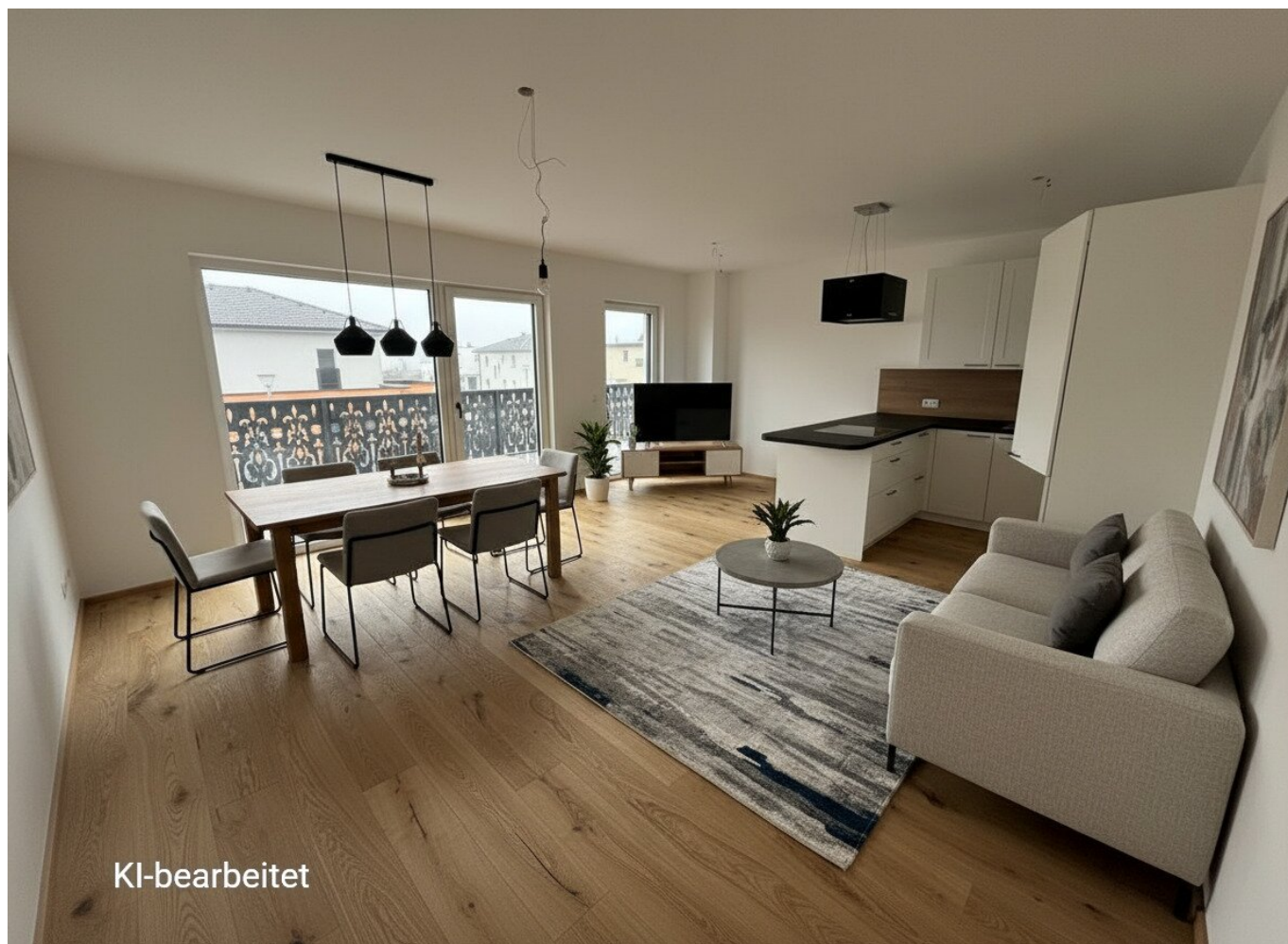
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

**Brigitte KIRCHMAYER**

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

T +43 2162 64764











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



## Objektbeschreibung

### Exklusive NEUBAUMIETWOHNUNGEN mit vielen Freiflächen

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

In zwei Gebäudentrakte entstehen insgesamt zwanzig hochwertig ausgestattete, moderne Mietwohnungen mit **Wohnflächen zwischen 44 m² und 97 m²**. Alle Wohnungen und Nebenräume sind stufenlos erreichbar. In der Gesamtmieteiete inkludiert ist bei jeder Wohnung **ein Parkplatz**. Wohnungen mit 2 oder 3 Schlafzimmer **stehen sogar 2 Parkplätze** zur Verfügung.

Alle Wohnungen bieten großzügige **Balkone und Terrassen mit 16 - 58 m²**. 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!**

|

## **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