

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



**Objektnummer: 7882/12495**

**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>	67,40 m <sup>2</sup>
<b>Lagerfläche:</b>	5,99 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>	89,13 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>	1.413,44 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.112,10 €
<b>Kaltmiete</b>	1.246,90 €
<b>Betriebskosten:</b>	134,80 €
<b>Heizkosten:</b>	26,96 €
<b>USt.:</b>	139,58 €
<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





# TOP 03B

jüly

# ERDGESCHOSS



# Objektbeschreibung

## Exklusive NEUBAUMIETWOHNUGEN mit vielen Freiflächen

Am westlichen Stadtrand von Bruck an der Leitha entsteht eine moderne Mietwohnungsanlage, die stilvolles Wohnen mit nachhaltiger Gebäudetechnik vereint.

? Top-Anbindung per Bahn und A4: Nur 30 Min. nach Wien oder Bratislava und zu den beiden Flughäfen

? Alles in Reichweite: Schulen, Einkauf, Ärzte, Harrachpark, Freibad & mehr

**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 Schlafzimmern **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!**

#### Impressionen

Hinweis: Die abgebildeten Fotos sind mittels KI generierte Impressionen, um Ihnen einen besseren Eindruck der Wohnanlage zu vermitteln. Sie sind nicht unbedingt einem konkreten Top zugeordnet.

## 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 von 68m<sup>2</sup> wird ergänzt durch den eigenen Garten mit 89m<sup>2</sup> sowie eine großzügige Terrasse mit 27 m<sup>2</sup>, die in den warmen Monaten zum erweiterten Wohnzimmer wird. Die Überdachung der Terrasse garantiert, dass es im Sommer nicht zu heiß wird und die Terrasse auch an warmen Regentagen ungestört genutzt werden kann.

Die südseitige Terrasse ist über den Garten direkt vom eigenen Parkplatz erreichbar. Der Garten ist süd- und westseitig orientiert und hat sogar Platz für ein eigenes kleines Pool.

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 in jeder Wohnung vorhanden
- LIFT-Zugang in jeder Etage

**Bezugsfertig: Dezember 2025**

## 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 – rechtzeitig zu den Feiertagen, bereit für ein neues Kapitel.

**Sichern Sie sich schon jetzt Ihre Wohnung und feiern Sie Weihnachten und Silvester mit**

## **Ihrer Familie und Ihren Freunden in IHREM neuen Zuhause!**

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