

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



**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

T +43 2162 64764  
H + 43 676 435 45 97

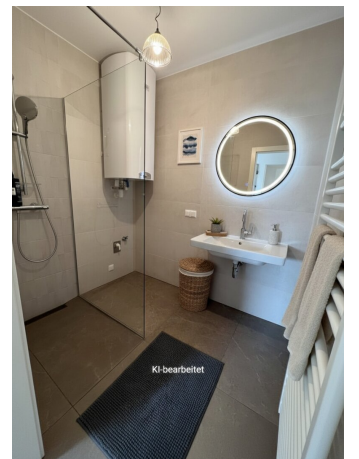
Gerne stehe ich Ihnen für  
Verfügung.

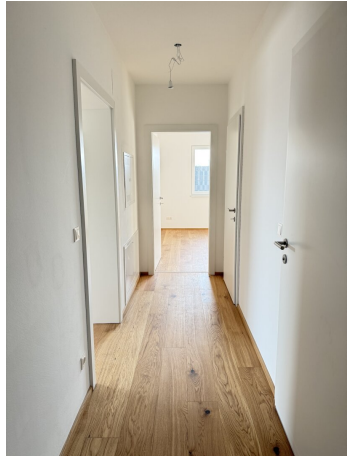


gstermin zur

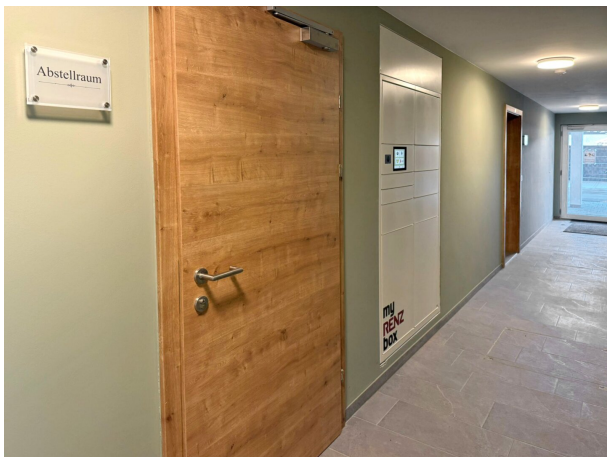














TOP 03B	
Wohnräume	67,40 m <sup>2</sup>
Terrasse	26,73 m <sup>2</sup>
Garten	89,13 m <sup>2</sup>
Einlagerraum	5,99 m <sup>2</sup>



## 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 m<sup>2</sup>**. 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**
- elegante **Marazzi-Designfliesen** und Villeroy Boch Keramik in den Sanitärräumen
- **Internorm-Fenster** mit 3-fach Verglasung mit **Raffstores** und **Außen-Rollläden**
- **Glasfaseranschluss** für moderne Kommunikation
- 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

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

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

## **IHR neues Zuhause - 3-Zimmer Gartenwohnung**

IHR Parkplatz direkt vor der Gartentüre mit direktem Zugang in den Garten und auf die Terrasse verkürzt ihren Weg in ihr neues Zuhause. - Die Terrassentüre ist als Eingangstüre ausgeführt und bringt sie auf kürzestem Weg direkt zur Küche und ins Wohnzimmer. Selbstverständlich kommen Sie auch über den allgemeinen Hauszugang in ihre neue Wohnung.

Diese 3-Zimmer Mietwohnung überzeugt mit einer gut durchdachten Raumaufteilung für eine Familie oder Paare die einen eigenen Raum fürs Home-Office nützen möchten. Die Wohnfläche von 68m<sup>2</sup> wird ergänzt durch die großzügige 27m<sup>2</sup> Terrasse, 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.

Der Garten ist 89m<sup>2</sup> und süd- und westseitig orientiert. Hier heißt es einziehen und relaxen! - Der Rollrasen ist bereits verlegt und der Zaun blickgeschützt ausgeführt.

Praktisch durchdacht: Ein eigener Einlagerungsraum im Garten bietet ausreichend Platz für Gartengeräte und Gartenmöbel.

**Diese schöne Erdgeschosswohnung wartet nur auf Sie und Ihre Lieben! - Anrufen - Anschauen - Einziehen!**

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