

**EINE Wohnung - ZWEI Terrassen - DREI Zimmer!**



**Objektnummer: 7882/12501**

**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>	3,03 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	2
<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>	1.162,82 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	909,92 €
<b>Kaltmiete</b>	1.023,66 €
<b>Betriebskosten:</b>	113,74 €
<b>Heizkosten:</b>	22,75 €
<b>USt.:</b>	116,41 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

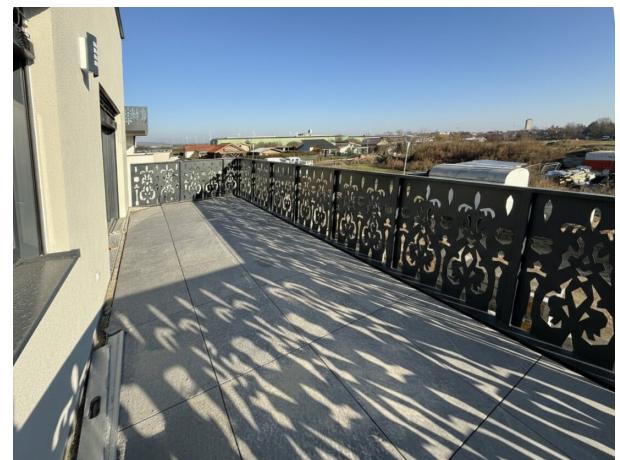
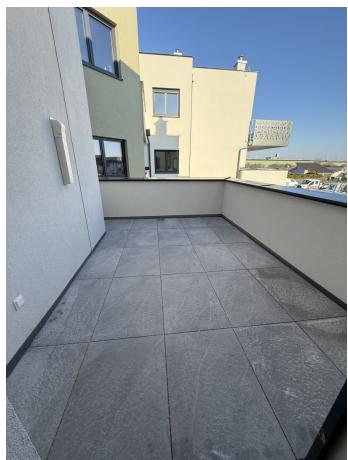
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

**Brigitte KIRCHMAYER**

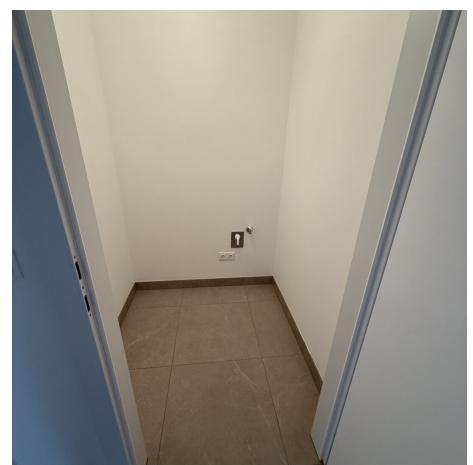
BIT Immobilien Handelsg.m.b.H.  
Hauptplatz 10-11  
2460 Bruck/Leitha

T +43 2162 64764





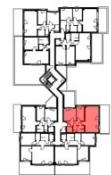




# TOP 05B

jüly

# 1. STOCK



TOP 05B	
Wohnräume	56,85 m <sup>2</sup>
Balkon	32,55 m <sup>2</sup>
Einhlagerraum	3,03 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 Gesamtmieteriete inkludiert ist bei jeder Wohnung **ein 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!**

|

## **Eine Wohnung – zwei Terrassen!**

Diese attraktive Wohnung mit **56,87 m<sup>2</sup> Wohnfläche** überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung und ein besonderes Highlight: **zwei großzügige Terrassen** mit ca. **13 m<sup>2</sup>** und **rund 20 m<sup>2</sup>**, die exklusiv zur eigenen Nutzung zur Verfügung stehen.

Die Wohnfläche gliedert sich optimal in:

- ein Schlafzimmer
- ein Kabinett
- ein helles Wohn-Esszimmer mit **neuer Tischlerküche** inklusive **Siemens-Geräten**
- ein modernes Duschbad
- ein separates WC
- einen Abstellraum mit **Waschmaschinenanschluss**
- einen zentral begehbaren Vorräum

Zusätzlich gehört ein **Lagerabteil im Erdgeschoss** zur Wohnung.

Abgerundet wird dieses Angebot durch **zwei eigene, nummerierte Parkplätze**, davon **einer überdacht** – ideal auch für eine kleine Familie mit zwei Autos oder für Ihre Gäste.

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