

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



**Objektnummer: 7882/12498**

**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:                   | 57,06 m <sup>2</sup>             |
| Lagerfläche:                  | 2,74 m <sup>2</sup>              |
| Zimmer:                       | 3                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Balkone:                      | 1                                |
| Stellplätze:                  | 2                                |
| Heizwärmebedarf:              | B 35,40 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A++ 0,50                         |
| Gesamtmiete                   | 1.157,17 €                       |
| Kaltmiete (netto)             | 912,96 €                         |
| Kaltmiete                     | 1.027,08 €                       |
| Betriebskosten:               | 114,12 €                         |
| Heizkosten:                   | 22,82 €                          |
| USt.:                         | 107,27 €                         |
| Provisionsangabe:             |                                  |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

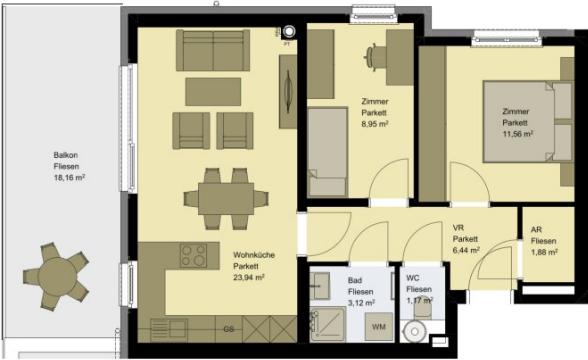
## Ihr Ansprechpartner

**Brigitte KIRCHMAYER**

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

T +43 2162 64764





| TOP 04A      |                      |
|--------------|----------------------|
| Wohnräume    | 57,06 m <sup>2</sup> |
| Balkon       | 18,16 m <sup>2</sup> |
| Einlagerraum | 2,74 m <sup>2</sup>  |



## 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 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 Miete inkludiert ist bei jeder Wohnung ein **kostenloser ÜBERDACHTER 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!**

#### 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. Die Fertigstellung ist für Ende November geplant!

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