

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



Gartenansicht

**Objektnummer: 7882/12496**

**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>	57,00 m <sup>2</sup>
<b>Lagerfläche:</b>	5,31 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>	88,03 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>	1.196,81 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	940,50 €
<b>Kaltmiete</b>	1.054,50 €
<b>Betriebskosten:</b>	114,00 €
<b>Heizkosten:</b>	22,80 €
<b>USt.:</b>	119,51 €
<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  
H + 43 676

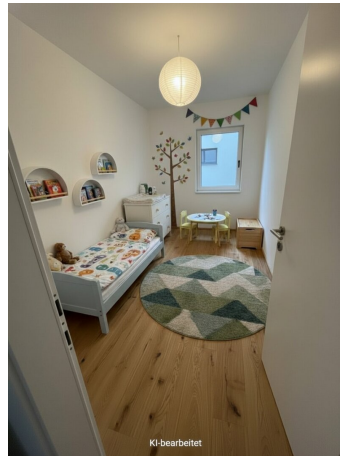
Gerne stehen  
Verfügung.



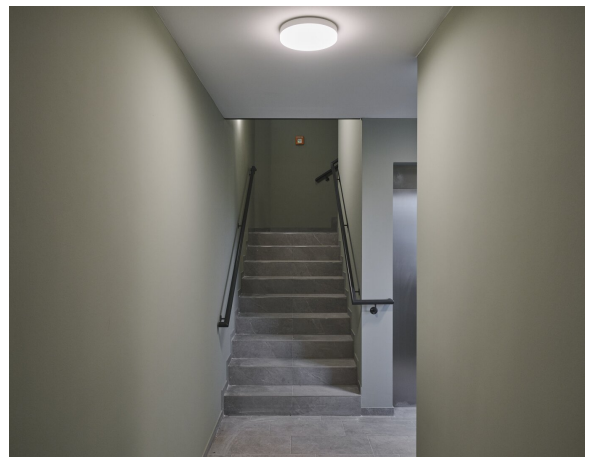
KI-bearbeitet



KI-bearbeitet











TOP 04B	
Wohnräume	57,00 m <sup>2</sup>
Loggia	7,26 m <sup>2</sup>
Terrasse	22,59 m <sup>2</sup>
Garten	88,03 m <sup>2</sup>
Einlagerraum	5,31 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**
- **Kunex-Innentüren** in elegantem Design
- elegante **Marazzi-Designfliesen** und Villeroy Boch Keramik in den Sanitärräumen
- **Internorm-Fenster** mit 3-fach Verglasung mit **Raffstores** und **Außen-Rollläden**
- Anschluss für Klimaanlage vorbereitet
- **Glasfaseranschluss** für moderne Kommunikation
- Kaminanschlüsse vorhanden

- 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
- LIFT-Zugang in jeder Etage

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

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

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