

**3-Zimmer Mietwohnung mit Balkon und  
Gemeinschaftsgarten - Bahnhofsnähe**



**Objektnummer: 7882/12515**

**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 Bruckneudorf     |
| <b>Wohnfläche:</b>       | 101,00 m <sup>2</sup> |
| <b>Zimmer:</b>           | 3                     |
| <b>Bäder:</b>            | 1                     |
| <b>WC:</b>               | 1                     |
| <b>Terrassen:</b>        | 1                     |
| <b>Gesamtmiete</b>       | 1.249,77 €            |
| <b>Kaltmiete (netto)</b> | 812,00 €              |
| <b>Kaltmiete</b>         | 1.000,78 €            |
| <b>Betriebskosten:</b>   | 188,78 €              |
| <b>Heizkosten:</b>       | 124,09 €              |
| <b>USt.:</b>             | 124,90 €              |
| <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

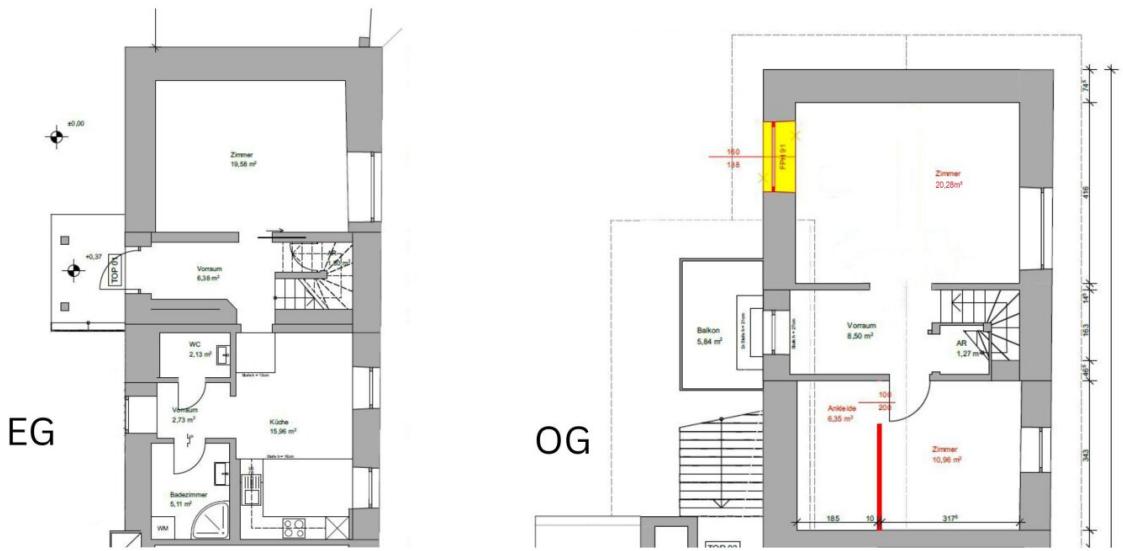
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











# Objektbeschreibung

## 3-Zimmer-Maisonettenwohnung mit BALKON und Gemeinschaftsgarten!

### Heizkosten inklusive!

Diese **3-Zimmer-Wohnung** verteilt sich auf Erdgeschoss und 1. Stock eines Wohnhaus mit nur drei Einheiten – ideal für alle, die Ruhe, Qualität und ein angenehmes Wohnumfeld suchen.

Die Wohnung besticht durch ihre Raumauflistung auf 2 Etagen. Eine großzügige Küche mit Essgruppe, sowie 3 separat begehbar Zimmern – ideal als Wohn- und Schlafbereiche oder für Homeoffice. Das Duschbad ist getrennt vom WC. Im Obergeschoss kommt man vom Vorraum auf den großen Balkon mit Blick in den Garten

### Lage & Infrastruktur:

Die Wohnung befindet sich in **zentraler, aber ruhiger Lage in Bruckneudorf** – ideal für Pendler und Familien gleichermaßen. Der Bahnhof ist nur **5 Gehminuten** entfernt und bietet schnelle Verbindungen nach **Wien und Bratislava** – beide Städte sind in ca. **25 Autominuten** erreichbar.

In unmittelbarer Umgebung finden sich **Ärzte, Kindergärten, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten** sowie zahlreiche **Sport- und Freizeitangebote**.

### Eckdaten auf einen Blick:

- Wohnfläche: ca. 101 m<sup>2</sup>
- Zimmer: 3 (alle separat begehbar)
- Küche: möbliert mit E-Geräten
- Heizung: Radiatoren (Luftwärmepumpe)
- Bezug: ab sofort

Der Garten kann beliebig zur Erholung, für Kinder als Spielwiese oder auch für ein

**Hochbeet genutzt werden.**

**Die Wohnung ist voll möbliert, kann aber auch nur mit möblierter Küche gemietet werden.**

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 <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.500m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Polizei <1.000m  
Post <500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <2.500m  
Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap