

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



**Objektnummer: 7882/12505**

**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>	45,60 m <sup>2</sup>
<b>Lagerfläche:</b>	2,91 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 35,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A++ 0,50
<b>Gesamtmiete</b>	969,90 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	766,08 €
<b>Kaltmiete</b>	857,28 €
<b>Betriebskosten:</b>	91,20 €
<b>Heizkosten:</b>	18,24 €
<b>USt.:</b>	94,38 €
<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

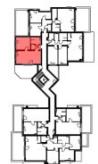




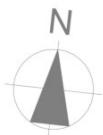
**TOP 07A**

jüly

**2. STOCK**



<b>TOP 07A</b>	
Wohnräume	45,60 m <sup>2</sup>
Balkon	19,59 m <sup>2</sup>
Einhlagerraum	2,91 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 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 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!**

|

## **Kleine Wohnung - GROSSE Terrasse!**

**Dies ist die perfekte Wohnung, wenn Sie Ihre Freizeit gerne im Freien verbringen! - Die westseitige Terrasse hat 58m<sup>2</sup> und gehört nur IHNEN ALLEINE!**

Diese charmante Wohnung wird umringt von einer Terrasse, die jedes Herz höher schlagen lässt. Hier gibt es eine geschützte Ecke, viel Raum für jedes Hobby, Platz zum Feiern mit Freunden und Familie, sogar ein Gemüsehochbeet hätte auf der Terrasse Platz! Und der geschmückte Weihnachtsbaum hält im Freien auch viel länger frisch!

Die Wohnung hat eine Wohnfläche von 45,53 m<sup>2</sup> und verfügt über einen hellen Wohn-Essbereich mit Küche, ein Schlafzimmer mit Terrassenausgang, ein Duschbad mit WC, und einen eigenen Abstellraum in der Wohnung, alles zentral begehbar vom Vorraum. Ein eigenr kleiner Abstellraum im Erdgeschoss ist mit Strom versorgt und bietet zusätzlichen Stauraum.

Die westliche Ausrichtung der Wohnung garantiert traumhafte Sonnenuntergänge und viele entspannte Stunden auf der Terrasse.

## **Ausstattung & Highlights**

Die Ausstattung der Wohnungen erfüllt höchste Ansprüche an Design, Funktionalität und Wohnkomfort:

- Fußbodenheizung auch zum Kühlen im Sommer

- zusätzliche Klimaanlage vorbereitet
- Holz-Dielenfußböden - **Weitzer Parkett**
- **Marazzi-Designfliesen** und Villeroy Boch Keramik
- Internorm-Fenster **3-fach Verglasung**,
- elektrische Raffstores und Rollläden
- Maßgefertigte **Tischlerküchen mit Siemens-Geräten**
- **Kunex-Innentüren** in elegantem Design
- Kaminanschluss
- LIFT-Zugang in jeder Etage

### **Bezugsfertig: sofort**

**Sichern Sie sich schon jetzt Ihre Wohnung und genießen Sie den nächsten Sommer auf der eigene Terrasse**

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