

Renditestarke Vorsorgewohnung in Bruck an der Leitha – sofortige Mieteinnahmen



Objektnummer: 8230/232

Eine Immobilie von PRADIUM Immobilien GmbH & Co KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2460 Bruck an der Leitha
Baujahr:	2025
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	62,10 m ²
Nutzfläche:	62,10 m ²
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	C 87,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,27
Kaufpreis:	215.000,00 €
Betriebskosten:	107,47 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Sebastian Hartmann

PRADIUM Immobilien GmbH & Co KG
Jochäckergasse 18
2512 Traiskirchen



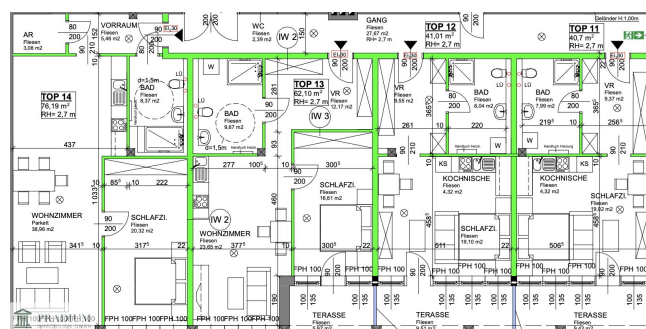
 PRADIUM
IMMOBILIEN GMBH

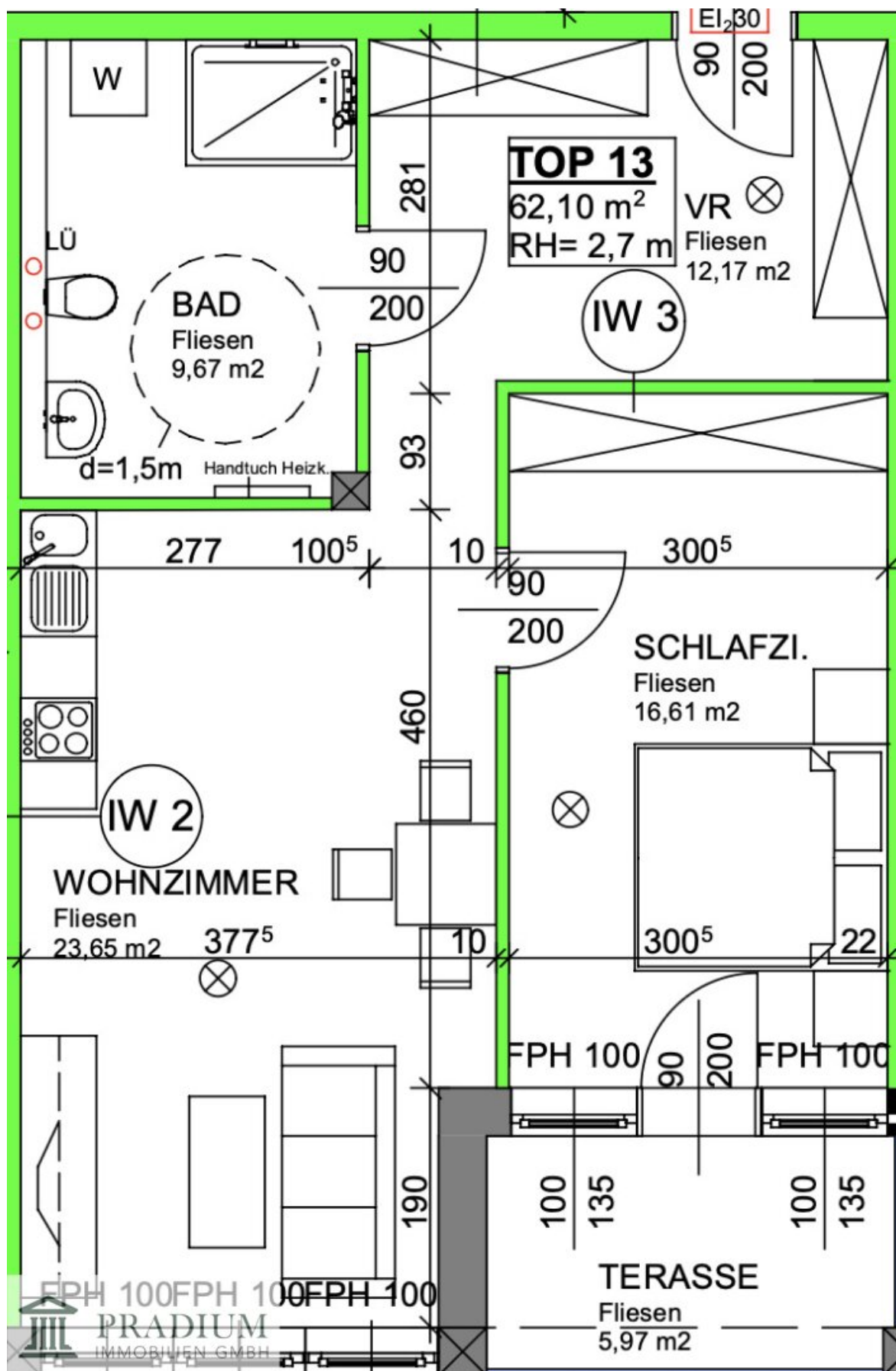


 PRADIUM
IMMOBILIEN GMBH



 PRADIUM
IMMOBILIEN GMBH





Objektbeschreibung

Diese hochwertige Neubau-Anlegerwohnung in bester Innenstadtlage von Bruck an der Leitha vereint moderne

Wohnqualität mit langfristiger Investitionssicherheit und bietet eine hervorragende Gelegenheit für

Kapitalanleger, die auf stabile Erträge und nachhaltige Wertentwicklung setzen.

Die Anfang 2025 errichtete Wohnung überzeugt durch ihre moderne Bauweise, zeitgemäße Ausstattung sowie

eine ausgezeichnete Vermietbarkeit. Auf rund 62 m² Wohnfläche erwartet Sie ein optimal geplanter Grundriss,

ergänzt durch eine Terrasse mit ca. 6 m², die den Wohnkomfort zusätzlich steigert und bei Mietern besonders

gefragt ist.

Die zentrale Innenstadtlage zählt zu den gefragtesten Wohnlagen von Bruck an der Leitha. Einkaufsmöglichkeiten,

Gastronomie, öffentliche Verkehrsmittel sowie sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in

unmittelbarer Nähe. Durch die ausgezeichnete Anbindung Richtung Wien und Bratislava bleibt die Lage sowohl

für Berufspendler als auch für langfristige Mieter besonders attraktiv – ein wesentlicher Vorteil für nachhaltige

Vermietbarkeit und stabile Nachfrage.

Die Ausstattung entspricht den heutigen Wohnansprüchen: Eine Klimaanlage sorgt auch in den Sommermonaten

für angenehmes Raumklima, während die moderne Fernwärmeheizung für eine effiziente und zukunftsorientierte

Wärmeversorgung steht. Die Kombination aus Neubauqualität, moderner Technik und attraktiver Freifläche

macht diese Immobilie besonders interessant für den langfristigen Vermietungsmarkt.

Besonders attraktiv für Anleger: Die Wohnung ist bereits bis 2030 befristet vermietet und garantiert dadurch

sofortige sowie planbare Mieteinnahmen ohne Leerstandsrisiko in den kommenden Jahren. Der aktuelle

Nettomietерtrag beträgt € 430,- pro Monat und bietet damit eine solide Basis für eine nachhaltige Kapitalanlage.

Ebenso ist es möglich die Wohnung ab 2030 selbst zu beziehen.

Highlights auf einen Blick:

- Top-Innenstadtlage in der Schmerlinggasse, Bruck an der Leitha
- Neubau – errichtet Anfang 2025
- ca. 62m² Wohnfläche
- ca. 6 m² Terrasse
- bereits vermietet bis 2030
- laufender Nettomietерtrag von € 610,- monatlich
- Klimaanlage vorhanden
- moderne Fernwärmeheizung
- Stellplätze zur Miete verfügbar, teilweise mit 11-kW-Ladestation
- hohe Attraktivität für Mieter durch moderne Ausstattung und zentrale Lage
- ausgezeichnete Verkehrsanbindung Richtung Wien und Bratislava

Diese Immobilie bietet Anlegern die perfekte Möglichkeit, in eine moderne und bereits vermietete

Vorsorgewohnung mit gesichertem Cashflow zu investieren – eine wertbeständige Kapitalanlage in erstklassiger

Innenstadtlage mit langfristigem Potenzial.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://pradium-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://pradium-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

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 <3.000m

Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap