

## StadtRuh / Moderner Wohnkomfort in Bruck an der Leitha



20240725\_125909

**Objektnummer: 127424\_16**

**Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2460 Bruck an der Leitha
<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Wohnfläche:</b>	63,25 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 25,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	275.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	223,26 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Badr Fouda**

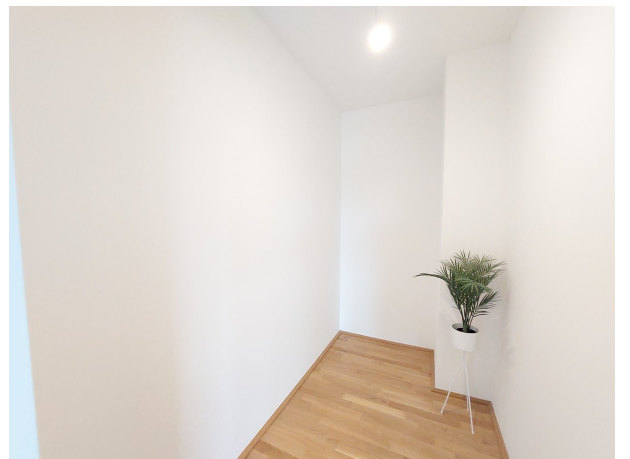
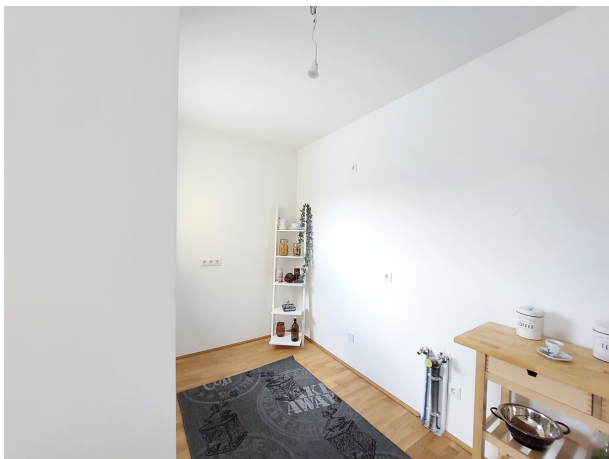
Austro Tower, Schnirchgasse 17  
1030 Wien

H +43 664 6000 8736

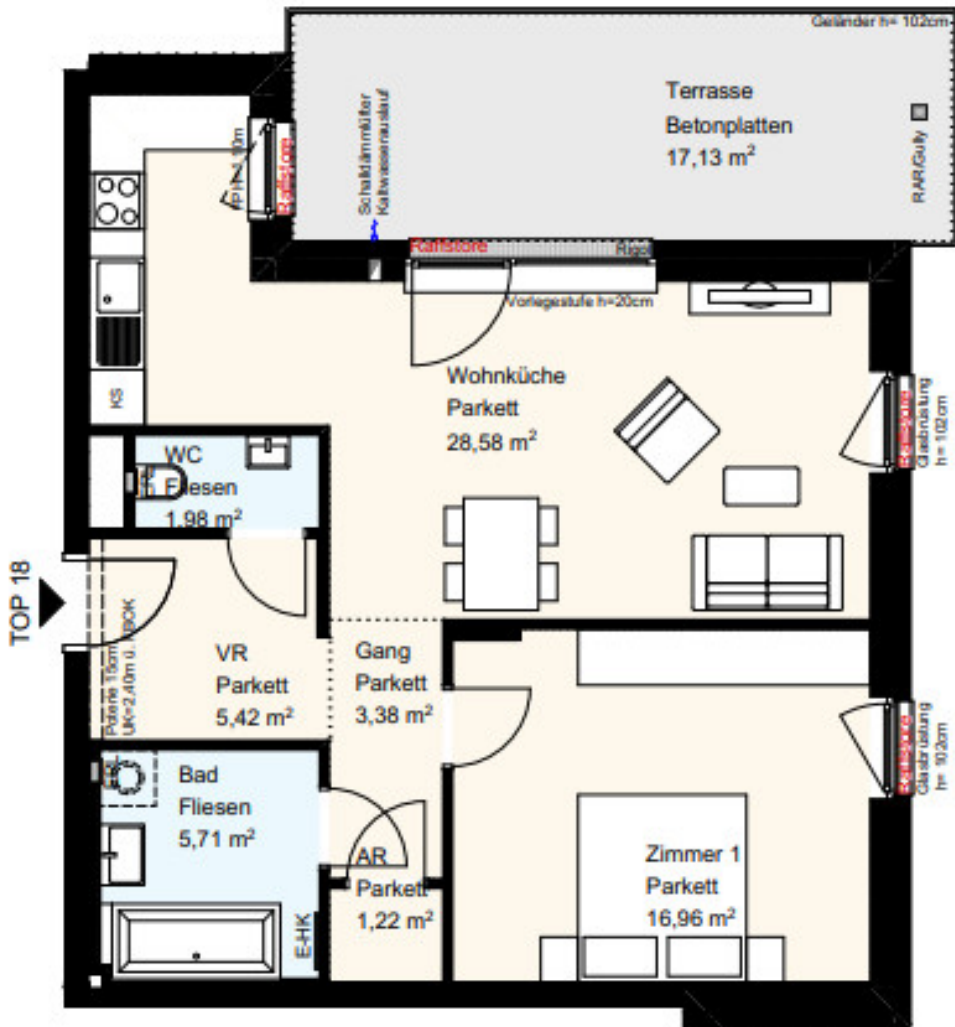
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











## Objektbeschreibung

Exklusives Wohnprojekt in Bruck an der Leitha In der malerischen Bezirkshauptstadt Bruck an der Leitha entsteht eine moderne Eigentums-Wohnhausanlage, die sowohl durch ihre Lage als auch durch ihre hochwertige Ausstattung besticht. Geplant von der Familienwohnbau Niederösterreich, bietet diese Anlage alles, was das Herz begehrt: von durchdachten Grundrissen bis hin zu energieeffizienten Systemen. Die ruhige Stadtrandlage zwischen den Weingärten und Wäldern des Leithagebirges verspricht ein entspanntes und naturnahes Wohnerlebnis. Objektdetails Unser Wohnprojekt in Bruck an der Leitha umfasst moderne Niedrigenergiehäuser mit einer Vielzahl an unterschiedlichen Grundrissen. Ob Singles, Paare oder Familien – hier findet jeder die passende Wohnung. Die Anlage bietet 2- bis 5-Zimmer-Wohnungen mit einer Wohnfläche von 53 m<sup>2</sup> bis 108 m<sup>2</sup>. Alle Einheiten sind hochwertig ausgestattet und verfügen über private Außenbereiche wie Balkone, Loggien, Terrassen oder Eigengärten. Zu den weiteren Annehmlichkeiten zählen: - Ein liebevoll gestalteter Gemeinschaftsbereich mit Kinderspielplatz. - Bequeme Parkmöglichkeiten sowie großzügige Fahrradabstellräume. - Elektrisch bedienbare Beschattungen mit Rollläden im Erdgeschoss und Außenjalousien in den oberen Etagen. - Deckenheizung und -kühlung für optimalen Wohnkomfort. - Eine Photovoltaikanlage zur nachhaltigen Energieversorgung der Allgemeinflächen. Energiekonzept - Das Energiekonzept der Anlage ist zukunftsweisend. Die Wärme- und Kälteversorgung erfolgt - über das zentrale Fernwärmenetz sowie ein Kühlaggregat. Eine Photovoltaikanlage auf dem Dach versorgt die Allgemeinflächen umweltfreundlich mit Energie. Infrastruktur und Lage Bruck an der Leitha ist ein idealer Wohnort durch seine Nähe zu Wien und dem Neusiedler See sowie das milde Klima. Die Stadt bietet eine hervorragende Infrastruktur mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Freizeitangeboten und einer sehr guten Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz. Die A4, Ostautobahn, der Bahnhof und die Park & Ride-Anlage ermöglichen eine bequeme und schnelle Verbindung nach Wien. Der Flughafen Schwechat ist in nur 20 Minuten mit dem Auto erreichbar. Voraussichtliche Fertigstellung: Frühjahr 2025 Wir weisen auf unsere Tätigkeit als Doppelmakler gem. § 5 MaklerG hin.