



KAUF
oder
MIETE



2460 Bruck an der Leitha
Dr.-Wilhelm-Kramer-Straße 2

WOHNEN ZWISCHEN
WEINGARTEN
UND STADTRAND





ZEITPLAN
Fertigstellung:
Ende 2024

Pannonisches Lebensgefühl zwischen Weingärten und Neusiedlersee

Zwischen Wäldern und den mit Weingärten bedeckten Hügeln des nahen Leithagebirges errichtet die Familienwohnbau Niederösterreich eine moderne Wohnanlage in attraktiver Stadtrandlage. Die freifinanzierten Wohnungen liegen ebenfalls nur einen Katzensprung vom Naherholungsgebiet Neusiedlersee entfernt.

Die moderne Kleinstadt mit historischem Stadtkern samt Fußgängerzone, zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten und einem großen Angebot an Sport- und Freizeitaktivitäten, spielt auch eine wichtige Rolle als Schulstadt. Dazu macht das milde pannonische Klima Bruck zum idealen Wohnort für Familien – mit einem Funken Urlaubsfeeling ...





Klimabewusstes Wohnen ganz im Zeichen von Nachhaltigkeit und Energieeffizienz

Die vier Wohngebäude in Niedrigenergiebauweise bieten für alle Ansprüche das perfekte Angebot: Alle 82 der 2- bis 5-Zimmer-Wohnungen mit Wohnnutzflächen von 50 m² bis 100 m² verfügen jeweils über eigene Freiflächen wie Terrassen, Balkone, Loggien oder Eigengärten im Erdgeschoss.

Neben Must-haves wie (Fahrrad-)Abstellräumen, Kinderspielbereichen sowie Tiefgarage mit Liftzugang punktet die Anlage mit einem hochmodernen Heizungs- und Kühlungs-system: Die Energieversorgung der Niedrigenergieanlage wird durch Fernwärme garantiert, wobei die Wärmeabgabe über eine Deckenheizung erfolgt, die im Sommer auch zur Kühlung dient. Auch bei niedrigen Temperaturen schafft die Deckenstrahlheizung ein angenehmes Wohnklima, ohne dass dabei klobige Heizkörper Ihren Gestaltungsideen im Weg stehen.

Nachhaltige Lebensgestaltung ist eine Frage guter Infrastruktur ...

Die Bezirkshauptstadt ist neben der Anbindung an die A4, auch Eisenbahn- und Busknotenpunkt. Die Park & Ride-Anlage beim Bahnhof erleichtert die Entscheidung für Öffis: In nur 33 Minuten erreicht man den Hauptbahnhof in Wien. Aber auch international ist die Anbindung hervorragend: Der Flughafen Schwechat als attraktiver Arbeitsplatz in der Region ist rund 19 Kilometer entfernt und sowohl öffentlich als auch mit dem Auto in rund 20 Minuten zu erreichen.



KAUF- & MIETVARIANTEN

STIEGE 2 · TOP 20 · 2 ZIMMER

KAUF

voraussichtliche monatliche Kosten*	€ 207,54
Kaufpreis	€ 249.000,00

MIETE MIT FIXKAUFPREIS

Finanzierungsbeitrag gesamt	€ 22.016,36
voraussichtliche monatliche Kosten*	€ 905,85
Fixpreis nach 10 Jahren	€ 215.947,01

MIETE MIT KAUFPTION

VARIANTE 1 VARIANTE 2

Finanzierungsbeitrag gesamt	€ 22.016,36	€ 11.008,18
voraussichtliche monatliche Kosten*	€ 760,48	€ 800,73

*Miete, Betriebskosten, Verwaltung und USt. Es handelt sich um eine nach Nutzwerten kalkulierte Schätzung exkl. Verbrauchskosten wie z.B. Strom, Heizung, Kalt- und Warmwasser, etc.

STIEGE 2 · TOP 19 · 4 ZIMMER

KAUF

voraussichtliche monatliche Kosten*	€ 364,77
Kaufpreis	€ 439.000,00

MIETE MIT FIXKAUFPREIS

Finanzierungsbeitrag gesamt	€ 38.695,41
voraussichtliche monatliche Kosten*	€ 1.592,10
Fixpreis nach 10 Jahren	€ 379.543,22

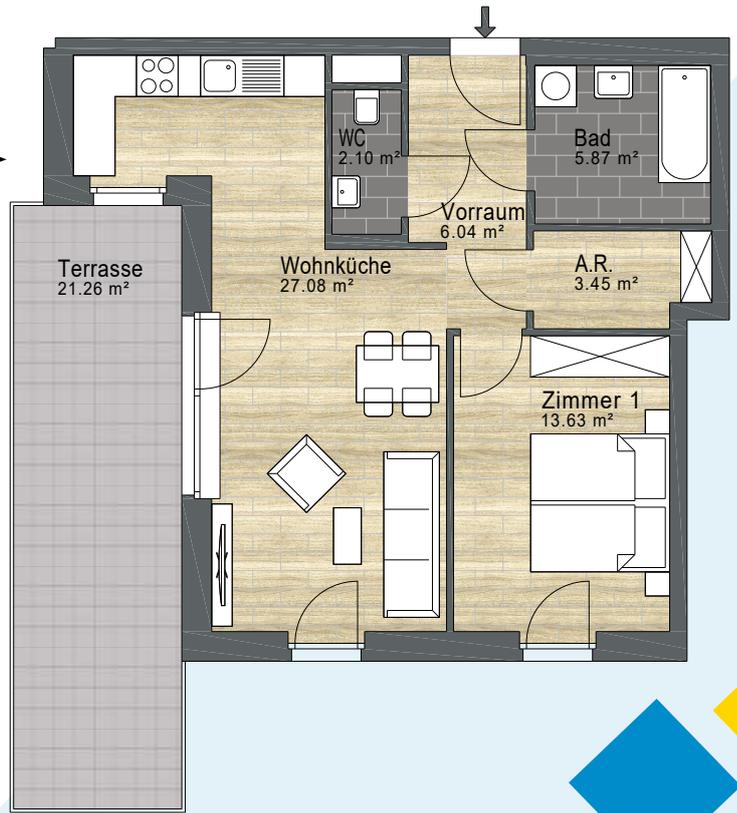
MIETE MIT KAUFPTION

VARIANTE 1 VARIANTE 2

Finanzierungsbeitrag gesamt	€ 38.695,41	€ 19.347,71
voraussichtliche monatliche Kosten*	€ 1.336,60	€ 1.407,35

STIEGE 2/TOP 20

2-Zimmer-Wohnung
Wohnfläche: 58,17 m²
Terrasse: 21,26 m²
Kellerabteil: 3,35 m²

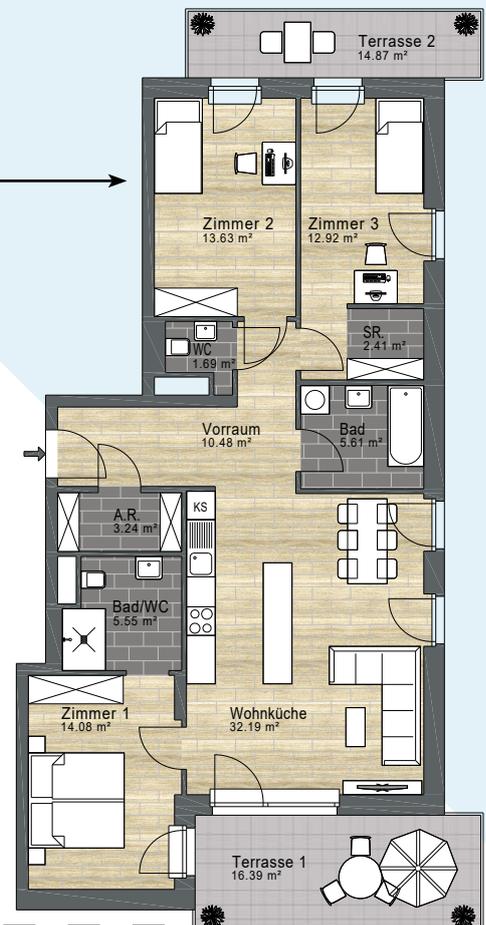


ENERGIE AUSWEIS

24,8 - 26,9 kWh/m²a

STIEGE 2/TOP 19

4-Zimmer-Wohnung
Wohnfläche: 101,80 m²
Terrassenfläche: 31,26 m²
Kellerabteil: 3,42 m²



KAUF- & MIETVARIANTEN

STIEGE 2 · TOP 14 · 3 ZIMMER

KAUF

voraussichtliche monatliche Kosten*	€ 238,99
Kaufpreis	€ 289.000,00

MIETE MIT FIXKAUFPREIS

Finanzierungsbeitrag gesamt	€ 25.352,17
voraussichtliche monatliche Kosten*	€ 1.043,10
Fixpreis nach 10 Jahren	€ 248.666,25

MIETE MIT KAUFPTION

VARIANTE 1

VARIANTE 2

Finanzierungsbeitrag gesamt	€ 25.352,17	€ 12.676,08
voraussichtliche monatliche Kosten*	€ 875,71	€ 922,06

* Miete, Betriebskosten, Verwaltung und USt. Es handelt sich um eine nach Nutzwerten kalkulierte Schätzung exkl. Verbrauchskosten wie z.B. Strom, Heizung, Kalt- und Warmwasser, etc.

STIEGE 2 · TOP 5 · 5 ZIMMER

KAUF

voraussichtliche monatliche Kosten*	€ 399,36
Kaufpreis	€ 483.000,00

MIETE MIT FIXKAUFPREIS

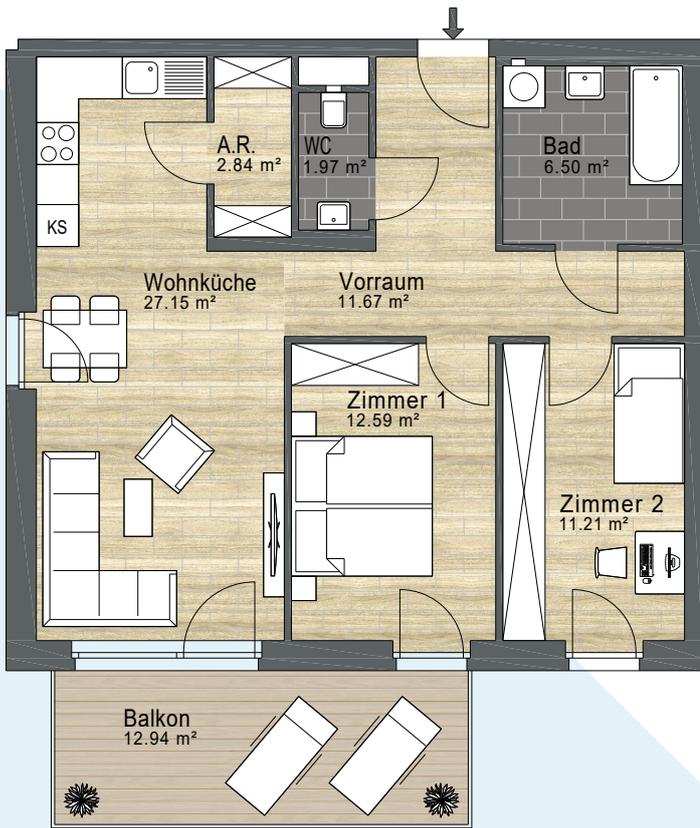
Finanzierungsbeitrag gesamt	€ 42.364,81
voraussichtliche monatliche Kosten*	€ 1.743,08
Fixpreis nach 10 Jahren	€ 415.534,39

MIETE MIT KAUFPTION

VARIANTE 1

VARIANTE 2

Finanzierungsbeitrag gesamt	€ 42.364,81	€ 21.182,40
voraussichtliche monatliche Kosten*	€ 1.463,35	€ 1.540,81



STIEGE 2/TOP 14

3-Zimmer-Wohnung
 Wohnfläche: 73,93 m²
 Balkon: 12,94 m²
 Kellerabteil: 4,50 m²



**ENERGIE
 AUSWEIS**

24,8 - 26,9 kWh/m²a

5-ZIMMER-WOHNUNG

5-Zimmer-Wohnung
 Wohnfläche: 107,68 m²
 Terrasse: 15,58 m²
 Kellerabteil: 3,96 m²
 Eigengarten: 174,22 m²



AUSSTATTUNG

- 82 Appartements mit 2 bis 5 Zimmern mit großzügigen Freiflächen (Terrassen, Balkone, Loggien oder Eigengärten)
- eigene Kellerabteile
- Sonnenschutz durch außenliegende elektrische Raffstores im Ober- und Dachgeschoss, bzw. Rollläden bei Fenstern und Türen im Erdgeschoss
- Echtholz-Eichen-Parkettböden in den Wohnräumen
- 60/30 Keramikfliesen in Gang, Bad und WC
- ein Aufzug pro Stiege führt barrierefrei in alle Geschosse
- Doppelfalttüre, WK3 Sicherheitstür
- Kunststoff-Alu-Fenster mit Isolierverglasung
- Niedrigenergie-Standard
- Heizwärmebedarf: 24,8 - 26,9 kWh/m²a
- Deckenheizung und -kühlung
- Kinderwagen- und Fahrradabstellräume
- insgesamt ca. 657 m² Spielplatzfläche
- Gemeinschafts-SAT-Anlage
- Tiefgarage mit 164 Stellplätzen



Diese Broschüre gilt als allgemeine Information unseres Projektes und bildet keine Vertragsgrundlage. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen. Änderungen vorbehalten.



AUSKUNFT

**Familienwohnbau Niederösterreich
gemeinnützige Wohnbau- und
Baubetreuungsgesellschaft m.b.H.**

1150 Wien

Märzstraße 1 / IMMOCENTER

Tel: +43 1 403 41 81- 19

internet@fwbnoe.at

www.fwbnoe.at

familienwohnbau
Niederösterreich
gemeinnützige Wohnbau- und Baubetreuungsgesellschaft m.b.H.



Für Auskünfte stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.