

**ANLEGER AUFGEPASST - Befristet vermietete  
4-Zimmer-Garten-Wohnung im Zentrum von Leopoldsdorf**



**Objektnummer: 199396911**

**Eine Immobilie von Lorenz Real Construct Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hauptstraße 11
Art:	Wohnung - Erdgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2333 Leopoldsdorf
Baujahr:	2021
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	149,54 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Garten:	53,14 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 33,87 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,85
Kaufpreis:	499.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### Ing. Dominic Lorenz

Lorenz Real Construct Immobilien GmbH  
Leopold Gattringer-Straße 43  
2345 Brunn am Gebirge

T +43 1 9977290  
H +43 660 37 99 66 1

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



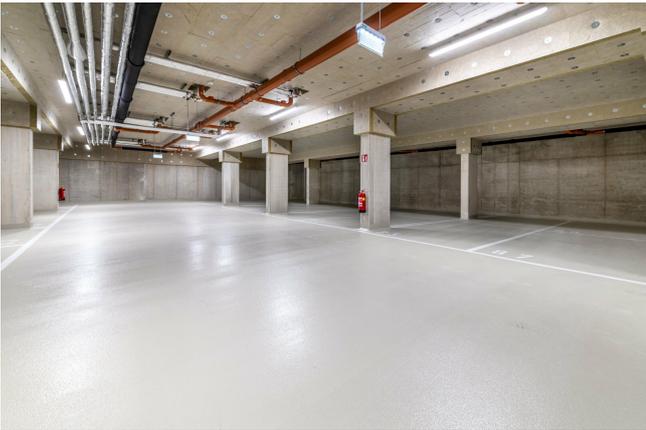






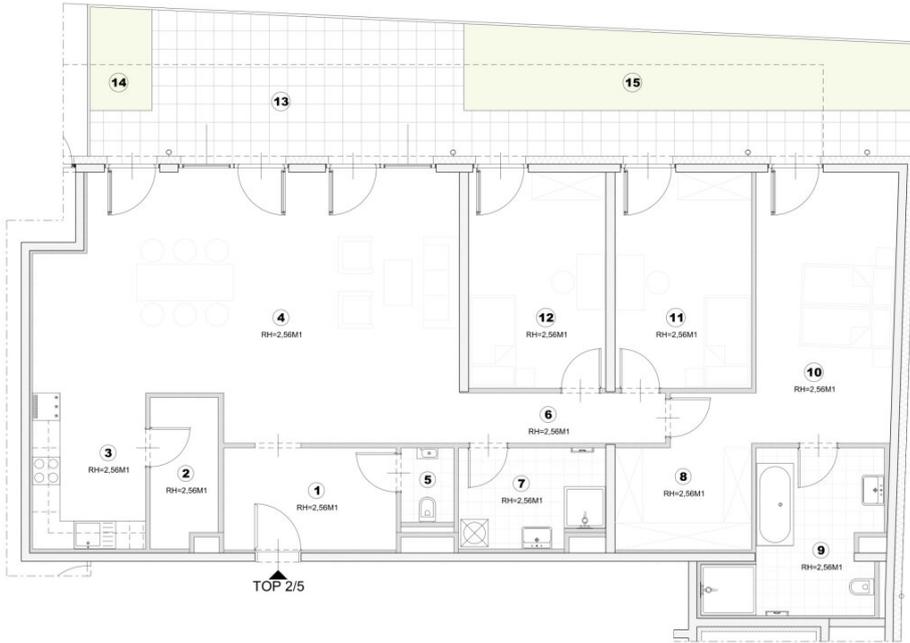






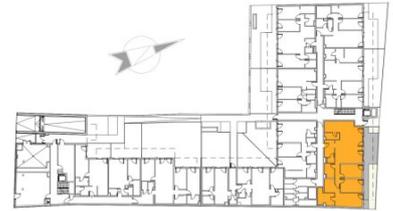


# ERDGESCHOSS TOP 2/5



1	VORRAUM	8,37 m <sup>2</sup>
2	ABSTELLRAUM	4,66 m <sup>2</sup>
3	KOCHNISCHE	8,39 m <sup>2</sup>
4	WOHNZIMMER	48,77 m <sup>2</sup>
5	WC	1,86 m <sup>2</sup>
6	FLUR	4,93 m <sup>2</sup>
7	DUSCHE	6,67 m <sup>2</sup>
8	SCHRANKRAUM	8,84 m <sup>2</sup>
9	BAD/WC	10,88 m <sup>2</sup>
10	ZIMMER	17,90 m <sup>2</sup>
11	ZIMMER	14,10 m <sup>2</sup>
12	ZIMMER	14,17 m <sup>2</sup>
<b>GESAMT</b>		<b>149,54 m<sup>2</sup></b>
13	TERRASSE	33,65 m <sup>2</sup>
14	GARTEN	3,01 m <sup>2</sup>
15	GARTEN	16,48 m <sup>2</sup>

## GRUNDRISSPLAN



## A-2333 LEOPOLDSDORF HAUPTSTRASSE 11

MÖBELIERUNG KEIN VERTRAGSBESTANDTEIL !

0 1 2 3 4 5 METER

PLANSTAND: 16.11.2020

Technische Änderungen und Abweichungen planlicher Art durch den Bauträger sind während der Buphase jederzeit möglich und stellen keine Wertveränderung dar.

**VF**  
EIN PROJEKT DER  
VMF IMMOBILIEN  
[www.vmfimmo.at](http://www.vmfimmo.at)



ARCHITEKTEN  
**kunath trenkwalder ZT OG**  
STATTLICH BEFUGTE UND BEEDLTE ZHILTECHNIKER  
[www.kunathtrenkwalder.at](http://www.kunathtrenkwalder.at)



## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine bis 30.09.2028 befristet vermietete, geräumige 4-Zimmer-Gartenwohnung im Zentrum von Leopoldsdorf.

Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoß einer im Jahr 2022 fertiggestellten Wohnhausanlage und weist eine Wohnfläche von ca. 149 m<sup>2</sup> sowie einen Garten mit ca. 53 m<sup>2</sup> auf. Die Wohnung ist nicht direkt einsehbar und in Richtung eines großen Feldes/Grünland ausgerichtet. Die Böden wurden mit hochwertigem Eichenparkett ausgestattet und die Sanitärräumlichkeiten schön verflies. Die großzügige Wohnung wurde mit einer vollausgestatteten, modernen Einbauküche ausgestattet, die zum Kochen einlädt.

Beheizt wird die Wohnung mittels Fußbodenheizung und Fernwärme. Außerdem wurden alle Verglasungen mit außenliegenden Raffstores ausgestattet.

Ein Kellerabteil ist der Wohnung ebenso zugeschrieben.

Optional kann ein Doppel-PKW-Stellplatz zu einem Preis in Höhe von € 18.000,- netto angekauft werden. (10 x 2,5m - 2 Stellplätze hintereinander)

### ECKDATEN:

- Lage: Erdgeschoß
- Wohnnutzfläche: 149,54 m<sup>2</sup>
- Garten inkl. Terrasse: 53,14 m<sup>2</sup>
- 4 Zimmer
- Kaufpreis Anleger: € 499.900,- netto zzgl. 20% UST. (Endnutzerpreis auf Anfrage)
- Nettomieteinnahmen: auf Anfrage!

Der Grundriss gliedert sich wie folgt:

- Vorraum
- WC
- großzügige Wohnküche mit ca. 57,16 m<sup>2</sup> inkl. Kochnische
- Abstellraum/Speis
- Zimmer 1 - 14,17 m<sup>2</sup>
- Zimmer 2 - 14,10 m<sup>2</sup>
- Zimmer 3/Masterbedroom - 26,74 m<sup>2</sup> inkl. begehbarem Schrankraum + Badezimmer mit Badewanne, Dusche und WC mit ca. 10,88 m<sup>2</sup>
- Badezimmer mit Dusche, Waschtisch und Waschmaschinenanschluss

#### **VIRTUELLER RUNDGANG:**

<https://my.matterport.com/show/?m=bFrtZ33n2Zt>

(Link bitte kopieren und in Ihren Browser einfügen)

**"ÜBERZEUGEN SIE SICH SELBST! ANSEHEN LOHNT SICH!"**

Für weitere Details stehen wir Ihnen gerne jederzeit unter [01 / 997 72 90](tel:019977290) zur Verfügung.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <275m  
Apotheke <50m  
Klinik <5.400m  
Krankenhaus <7.575m

### **Kinder & Schulen**

Schule <200m  
Kindergarten <200m  
Universität <5.650m  
Höhere Schule <8.675m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <200m  
Bäckerei <3.300m  
Einkaufszentrum <3.975m

### **Sonstige**

Geldautomat <150m  
Bank <150m  
Post <175m  
Polizei <350m

### **Verkehr**

Bus <125m  
U-Bahn <3.750m  
Straßenbahn <5.850m  
Bahnhof <1.975m  
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap