

**Erstbezug | wohnen wie im Haus |  
Fernwärme/Fußbodenheizung | Hauseigene Tiefgarage |  
ca. 22 m<sup>2</sup> Außenfläche |**



**Objektnummer: 14626**

**Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2333 Leopoldsdorf
<b>Baujahr:</b>	2022
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	109,94 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	132,36 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	12,67 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 35,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtmiete</b>	1.790,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.790,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.790,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Sebastian Scheuermann**

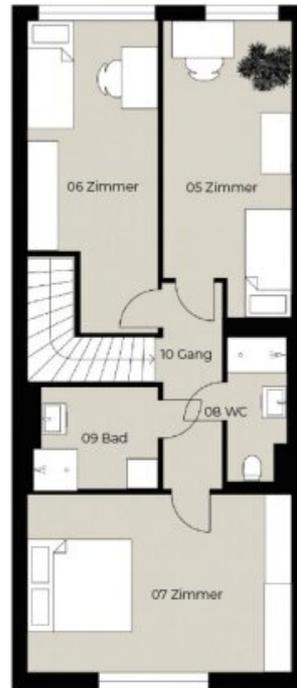
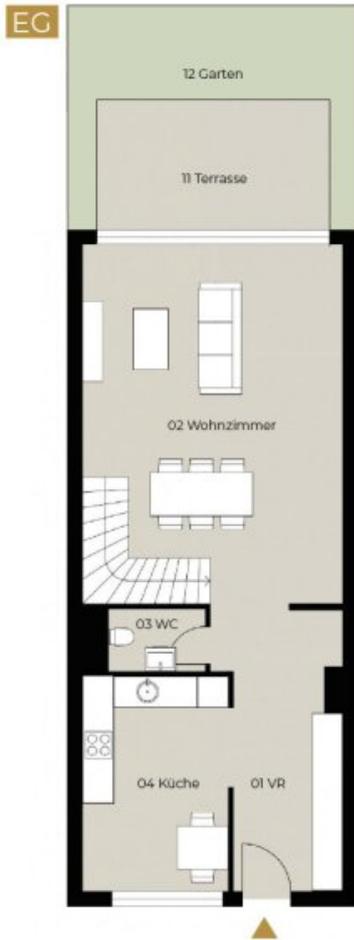
Alexander Ringsmuth GmbH  
Hackhofergasse 1





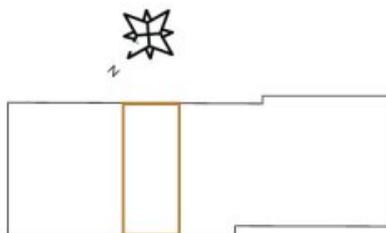
# Grundriss

Top 4



EG	Raum	Fläche m <sup>2</sup>
01	Vorraum	ca. 12
02	Wohnzimmer	ca. 31
03	WC	ca. 2
04	Küche	ca. 12

OG.1	Raum	Fläche m <sup>2</sup>
05	Zimmer	ca. 13
06	Zimmer	ca. 12
07	Zimmer	ca. 16
08	WC	ca. 3
09	Bad	ca. 4
10	Gang	ca. 6
<b>Wohnfläche gesamt</b>		<b>ca. 111</b>
11	Terrasse	ca. 10
12	Garten	ca. 13



MARIA LANZENDORFER STR.

## Objektbeschreibung

In zentraler Lage Leopoldsdorf befindet sich diese **4 Zimmer-Wohnung** mit einer **Wohnfläche von ca. 110 m<sup>2</sup>** und **einer Außenfläche von ca. 22 m<sup>2</sup>**.

Ausgestattet Fußbodenheizung, Eichenparkett aus europäischer Natur, 3-Fachverglasung aller Fensterelemente der Marke Schüco und elektrische Raffstores.

Eine bodenebenerdige Dusche im Keramik- Stil sowie Sanitäreanlagen von der Marke Laufen Pro runden die hochwertige Ausstattung ab. Unweit von der Wohnung finden Sie etwaige wichtige **öffentliche Einrichtungen**, wie einen Billa Plus, öffentliche Volksschule, Kindergarten, sowie Golf- und Fußballverein. Die Busstation mit Anschluss zur U-Bahn (U1) befindet sich neben dem Wohnbauprojekt.

Die Raumaufteilung ist wie folgt:

EG:

- Vorzimmer
- Wohnzimmer
- separate Küche
- WC mit Handwaschbecken
- Terrasse + Garten

OG:

- Vorraum
- 3 Schlafzimmer
- 2 Badezimmer, davon eines mit WC

Ein zugehöriges Kellerabteil steht ebenfalls zur Verfügung.

**Exklusive Ausstattung, die allen Ansprüchen gerecht wird:**

- exklusive Außenflächen
- Fußbodenheizung mittels Fernwärme
- Vorbereitung für Klimatisierung
- Markenparkett Natur Landdiele Eiche
- elektrisch bedienbare Raffstores
- Fensterelemente mit Dreifachverglasung der Firma Schüco
- moderne Walk-In Dusche
- top moderne, großformatige Fliesen in Marmoroptik
- Barrierefreiheit
- Photovoltaikanlage
- Fahrradraum, Kinderwagenabstellraum sowie Kellerabteil
- Höchster Sicherheitsstandard mit Video-Gegensprechanlage

- Highspeed Glasfaser Internet

### **Kostenübersicht:**

Monatlich pauschalierte Miete Wohnung: 1.790 €,- Euro, inklusive Betriebskosten, USt. und Verwaltung.

Stellplatz: 80,- Euro, inklusive Betriebskosten und Verwaltung (Provision: 3 Monatsmieten, zzgl. 20% USt. für Stellplatz sind vom Mieter zu bezahlen).

Kaution: 4 Bruttomonatsmieten

Die Wohnung wird auf **4 Jahre** befristet vermietet, mit der **Option auf Verlängerung**.

Mietvertragserrichtung: 300,- Euro, zzgl. 20% USt.

**Gerne steht Ihnen Herr Sebastian Scheuermann für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter 0676 420 78 46 zur Verfügung.**

[www.ringsmuth-immobilien.at](http://www.ringsmuth-immobilien.at)

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/der Abgeberin sowie die Doppelmaklertätigkeit hin!

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

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 <1.000m

Apotheke <1.000m

Klinik <6.500m

Krankenhaus <8.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Universität <6.500m

Höhere Schule <9.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <3.500m

Einkaufszentrum <4.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <6.000m

U-Bahn <4.500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap