

# FÜR ANLEGER // Zuhause IM LEO | Schöne 3 Zimmer Gartenwohnung mit Terrasse | Tiefgarage im Gebäude | Hauptstraße | Sommer 2029 - Top 4



## ZUHAUSE IM LEO

3-ZIMMER-WOHNUNG

→ von 68 bis 81 m<sup>2</sup> verfügbar

→ ab 379.819 €

→ mit großzügiger Freifläche

Baustart: Q3 | 2026

Fertigstellung: Q2 | 2029



PAPILLON  
HOLDING GmbH

LOFTY  
PROJECTS

nobis

RINAREAL

**Objektnummer: 643**

**Eine Immobilie von RINAREAL Immobilien Entwicklungs- und  
Vermarktungsgesellschaft mbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2333 Leopoldsdorf
<b>Baujahr:</b>	2025
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	71,80 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	30,50 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 36,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,69
<b>Kaufpreis:</b>	379.819,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Katharina Hlawaty**

RINAREAL Immobilien Entwicklungs- und Vermarktungsgesellschaft mbH  
Betriebsstraße II/ Obkekt 3B  
2482 Münchendorf



## ZUHAUSE IM LEO



## HOCHWERTIGE EIGENTUMSWOHNUNGEN

2333 - Leopoldsdorf bei Wien



## ZUHAUSE IM LEO



## ZUHAUSE IM LEO



# HOCHWERTIGE AUSSTATTUNG modern und zeitlos.



ARMATUREN  
NAMHAFTER HERSTELLER  
GROHE, LAUFEN ODER GLEICHWERTIG

FEINSTEINZEUGFLIESEN  
IN FREIEM VERBAND,  
IN SANITÄRRÄUMEN

HOCHWERTIGE  
BODENTIEFE FENSTER  
MIT DREIFACHVERGLASUNG

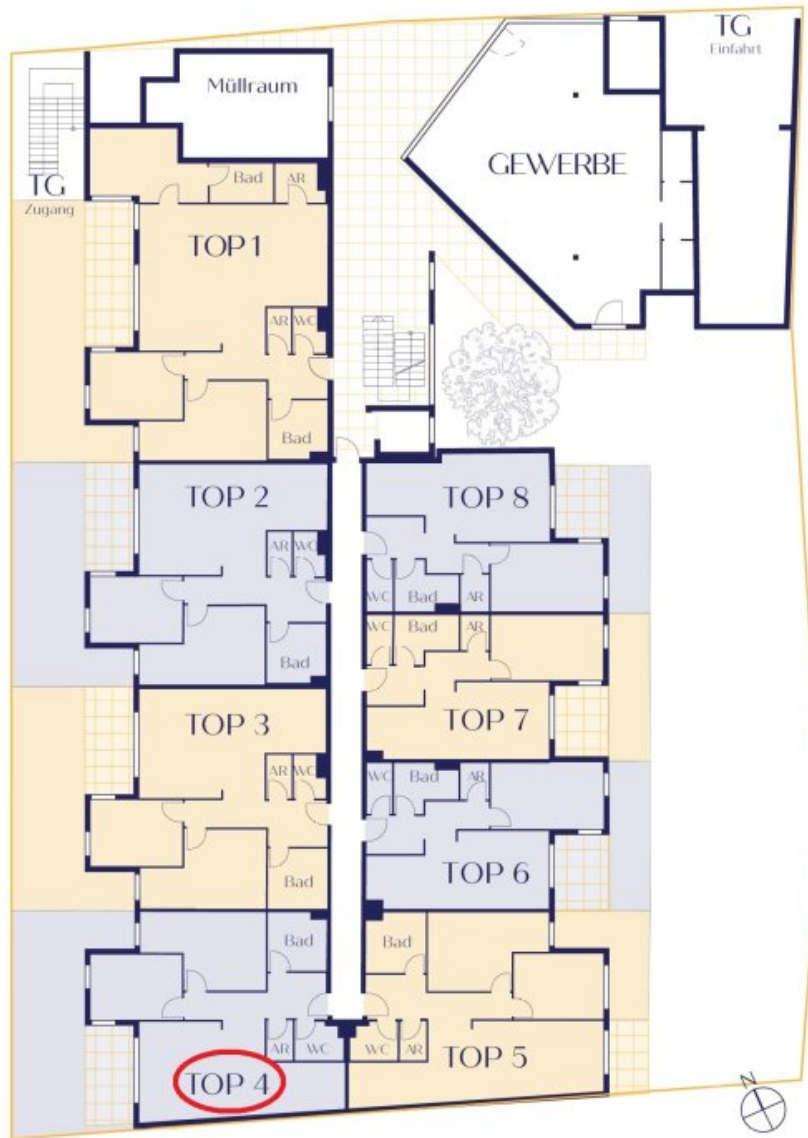
HOCHWERTIGE  
KLEB-PARKETT-BÖDEN  
MIT PASSENDEN RANDLEISTEN



ZUHAUSE IM LEO



# ERDGESCHOSS



Top	WNF	Terrasse	Garten
1	106,4 m <sup>2</sup>	12,7 m <sup>2</sup>	34,4 m <sup>2</sup>
2	73,9 m <sup>2</sup>	9,5 m <sup>2</sup>	29,5 m <sup>2</sup>
3	74 m <sup>2</sup>	9,7 m <sup>2</sup>	30,4 m <sup>2</sup>
4	71,8 m <sup>2</sup>	8,5 m <sup>2</sup>	30,5 m <sup>2</sup>

Top	NF
Gewerbe	97 m <sup>2</sup>

Top	WNF	Terrasse	Garten
5	72,5 m <sup>2</sup>	4,7 m <sup>2</sup>	10,5 m <sup>2</sup>
6	49,2 m <sup>2</sup>	7,5 m <sup>2</sup>	10,8 m <sup>2</sup>
7	49,2 m <sup>2</sup>	6,6 m <sup>2</sup>	9,7 m <sup>2</sup>
8	51,6 m <sup>2</sup>	7,0 m <sup>2</sup>	

# AUSZUG ZWEIER GRUNDRISSTYPEN

**TYP 1**  
2 Zimmer – 48-56 m<sup>2</sup>



Um die vielfältigen Bedürfnisse unserer Bewohner:innen zu erfüllen, präsentieren wir eine umfassende Auswahl an Wohnungsgrundrissen. Innerhalb dieser Vielfalt lassen sich zwei wesentliche Grundrisstypen erkennen: Typ 1 umfasst kompakte 48-56 m<sup>2</sup> mit 2 Zimmern, während Typ 2 großzügige 68-81 m<sup>2</sup> mit 3 Zimmern bietet. Unabhängig von der gewählten Wohnung steht jeder/m Bewohner:in eine eigene Freifläche zur Verfügung – ein zusätzlicher Raum für Entspannung und Erholung im Freien.

- ① Vorraum (3,5 m<sup>2</sup>)
- ② WC (1,8 m<sup>2</sup>)
- ③ Badezimmer (4,3 m<sup>2</sup>)
- ④ Abstellraum (1,8 m<sup>2</sup>)
- ⑤ Schlafzimmer (12,8 m<sup>2</sup>)
- ⑥ Wohnküche (21,4 m<sup>2</sup>)
- ⑦ Terrasse/Balkon (7,5 m<sup>2</sup>)

Intelligente Grundrisse in der Architektur bilden die Grundlage für erfolgreiche Wohnkonzeptionen.

**TYP 2**  
3 Zimmer – 68-81 m<sup>2</sup>



- ① Vorraum (4,7 m<sup>2</sup>)
- ② WC (1,9 m<sup>2</sup>)
- ③ Abstellraum (1,8 m<sup>2</sup>)
- ④ Badezimmer (5,6 m<sup>2</sup>)
- ⑤ Schlafzimmer 1 (14,4 m<sup>2</sup>)
- ⑥ Schlafzimmer 2 (10,4 m<sup>2</sup>)
- ⑦ Wohnküche (31,6 m<sup>2</sup>)
- ⑧ Terrasse/Balkon (9,7 m<sup>2</sup>)

Anmerkung: Hierbei handelt es sich um Beispiel-Wohnungen. Die tatsächliche m<sup>2</sup>-Anzahl der Wohnungen innerhalb eines Typen kann etwas abweichen.  
\*Anlegerpreis

## Objektbeschreibung

**Zum Verkauf gelangt eine durchdacht geplante 3 ANLEGER-Wohnung mit Terrasse und Garten im Erdgeschoss eines modernen Neubau-Projekts in 2333 Leopoldsdorf - Hauptstraße // Zuhause IM LEO!**

Der Name des Projekts findet seine liebevolle Inspiration nicht nur im charmanten Ort Leopoldsdorf, sondern knüpft auch an die österreichische Redewendung "*im Leo sein*" an.

Das Projekt soll nicht nur **erstklassige Wohnqualität** in Leopoldsdorf bieten, sondern schafft auch ein **warmes und sicheres Zuhause** - einen Ort, an dem man sich **geborgen fühlen kann, abseits des Alltagstrubels**.

Erleben Sie die Einzigartigkeit von "*Zuhause im Leo*" - wo die Verbindung von **Standort** und **emotionaler Sicherheit** zu einem **harmonischen Lebensstil verschmilzt**. Wir laden Sie herzlich ein, ein Teil dieses besonderen Projekts zu werden und freuen uns darauf, **Ihnen ein neues Zuhause im Herzen von Leopoldsdorf bieten zu dürfen**.

***Baubeginn: Q3/2026 | Fertigstellung: Sommer 2029 (Q2/29)***

Diese tolle Wohnung bietet Ihnen 72 m<sup>2</sup> Wohnfläche, sowie ca. 8,5 m<sup>2</sup> Terrasse und 30,5 m<sup>2</sup> Eigengarten.

Raumaufteilung:

- Vorraum
- Offene Wohnküche mit Ausgang auf den Balkon (Ausrichtung N/O)
- 2 Schlafzimmer - ebenfalls mit Ausgang auf den Balkon / Loggia
- Badezimmer mit Duschwanne, Waschbecken und WM-Anschluss
- separates WC mit Handwaschbecken
- Abstellraum

**NETTO ANLEGERPREIS zzgl. 20% USt.**

**Kosten für 2 Tiefgaragenstellplätze: gemeinsam netto € 31.500,- zzgl. 20% USt.**

Weitere Annehmlichkeiten: Kunststofffenster mit dreischaliger Isolierverglasung | Kinderwagen- und Fahrradabstellraum im Gebäude | Gemeinschaftsgarten mit Kinderspielplatz | Personenlift vorhanden (barrierefrei) | uvm.

**Ausführungsform: schlüsselfertig**

**HOCHWERTIGE AUSSTATTUNG - modern und zeitlos.**

Hochwertige bodentiefe Fenster mit Mehrfachverglasung & außenliegender Beschattung | Hochwertige Klebeparkettböden mit passenden Randleisten | Feinsteinzeugfliesen in freiem Verband - in Sanitärräumen | Armaturen namhafter Hersteller (Grohe, Laufen oder gleichwertig) | und vieles mehr ...

Die Heizung- und Warmwasseraufbereitung erfolgt über Fernwärme. Fußbodenheizung bzw. Kühlung. (HWB ca. 36 kWh/m<sup>2</sup>a).

**LAGE, STANDORT & INFRASTRUKTUR - ideal gelegen.**

Willkommen an einem Ort, wo kurze Wege das tägliche Leben nicht nur erleichtern, sondern auch die Grundlage für eine entspannte Lebensqualität schaffen.

An Freizeiteinrichtungen werden Ihnen Golfplatz, Tennisplatz und Reitstall geboten.

Auch die wichtigsten täglichen Infrastrukturen nur wenige Gehminuten entfernt.

Die Nähe zu Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten und öffentlichen Verkehrsmitteln ist nicht nur ein Maßstab für Bequemlichkeit, sondern ein Beweis für das klare Bekenntnis zu einer lebendigen und fußgängerfreundlichen Ortschaft.

Doch nicht nur die Infrastruktur innerhalb von Leopoldsdorf zeichnet diesen Ort aus. Mit dem PKW erreicht man in nur wenigen Minuten den Zugbahnhof Maria Lanzendorf, sowie die

Stadtgrenze/das Stadtzentrum Wien. Die nächste U-Bahnstation (Oberlaa) ist nur 8 Fahrminuten entfernt.

**Für nähere Informationen und Ihren persönlichen Besprechungstermin erreichen Sie mich unter: +43 664 14 24 164 oder [katharina@rinareal.at](mailto:katharina@rinareal.at) - Katharina Hlawaty, MA**

*In dieser Wohnhausanlage stehen noch weitere Wohnungen zum Verkauf - nähere Details finden Sie auf unserer Homepage / [rinareal.at](http://rinareal.at) - Zuhause IM LEO.*

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <5.500m  
Krankenhaus <7.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <6.000m  
Höhere Schule <9.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <3.500m  
Einkaufszentrum <4.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <4.000m

Straßenbahn <6.000m

Bahnhof <2.500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap