FÜR ANLEGER // Zuhause IM LEO | Gut geplante 3 Zimmer Wohnung mit Balkon | 2.OG | Tiefgarage im Gebäude | Hauptstraße | Frühjahr 2027 - Top 31

Objektnummer: 651

Eine Immobilie von RINAREAL Immobilien Entwicklungs- und Vermarktungsgesellschaft mbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2333 Leopoldsdorf
Baujahr:	2025
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	68,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	B 36,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,69
Kaufpreis:	380.880,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

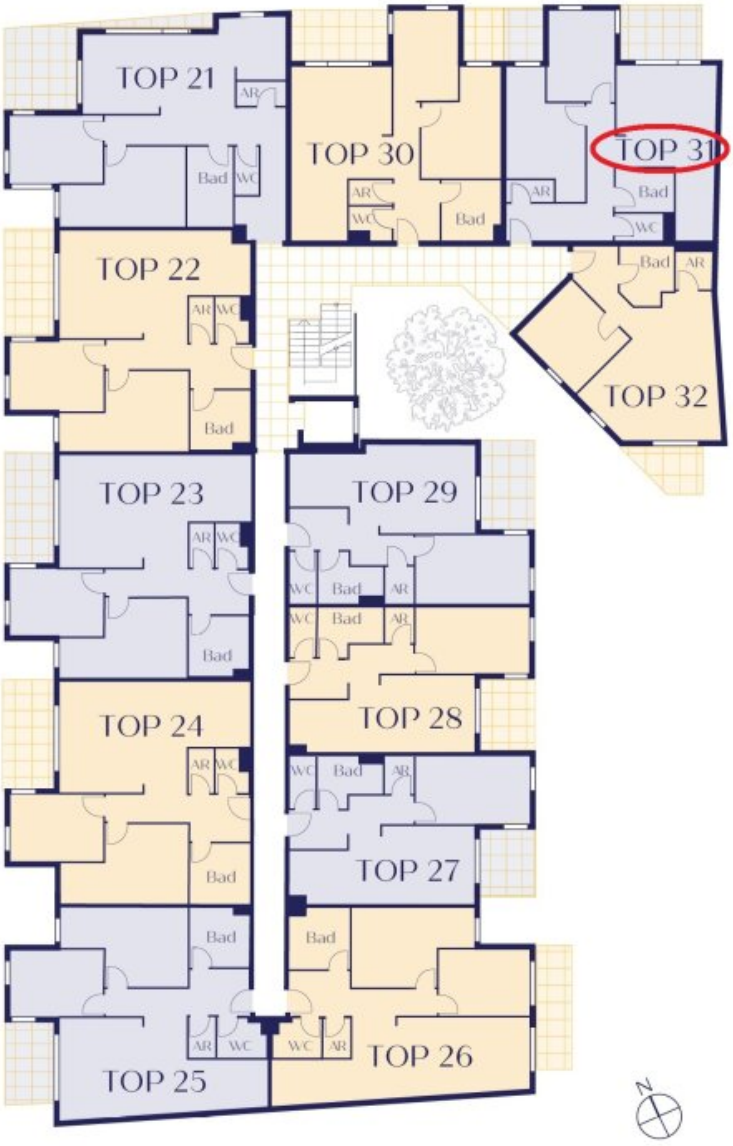
Katharina Hlawaty

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

T +43 664 14 24 164

Gerne steh
Verfügung.

2. OBERGESCHOSS



Top	WNF*	Loggia	Balkon
21	75,9 m²	-	11,1 m²
22	77,1 m²	3 m²	6,1 m²
23	77,0 m²	3 m²	6,1 m²
24	77,0 m²	3 m²	6,1 m²
25	71,7 m²	-	6,9 m²
26	72,5 m²	-	8 m²

Top	WNF*	Loggia	Balkon
27	50,3 m²	1 m²	5,3 m²
28	51,3 m²	2,1 m²	4,2 m²
29	49,8 m²	-	8,5 m²
30	72,3 m²	4,5 m²	7,1 m²
31	68 m²	1,6 m²	9,6 m²
32	47,7 m²	-	4,6 m²

*inkl. Loggia

RINAREAL
Ihr Immobiliendienstleister

AUSZUG ZWEIER GRUNDRISSTYPEN

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

TYP 1
2 Zimmer – 48-56 m²

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 m² mit 2 Zimmern, während Typ 2 großzügige 68-81 m² 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 m²)
2. WC (1,8 m²)
3. Badezimmer (4,3 m²)
4. Abstellraum (1,8 m²)
5. Schlafzimmer (12,8 m²)
6. Wohnküche (21,4 m²)
7. Terrasse/Balkon (7,5m²)

TYP 2
3 Zimmer – 68-81 m²

1. Vorraum (4,7 m²)
2. WC (1,9 m²)
3. Abstellraum (1,8m²)
4. Badezimmer (5,6 m²)
5. Schlafzimmer 1 (14,4 m²)
6. Schlafzimmer 2 (10,4 m²)
7. Wohnküche (31,6 m²)
8. Terrasse/Balkon (9,7 m²)

Anmerkung: Hierbei handelt es sich um Beispiel-Wohnungen.
Die tatsächliche m²-Anzahl der Wohnungen innerhalb eines Typen kann etwas abweichen.

**Anlegerpreis*

RINAREAL

Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine exklusive 2 Zimmer ANLEGER-Wohnung mit Balkon im 2. Liftstock 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: Q2/2025 | Fertigstellung: Frühjahr 2027 (Q2/27)

Diese tolle Wohnung bietet 68 m² Wohnnutzfläche (inkl. 1,6 m² Loggia) sowie ca. 9,6 m² Balkon.

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 | Gemeinschafts-Dachterrasse | 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/m²a).

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 - Katharina Hlawaty, MA

In dieser Wohnhausanlage stehen noch weitere Wohnungen zum Verkauf - nähere Details finden Sie auf unserer Homepage / 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