

**Zuhause IM LEO | Exklusive 2 Zimmer Balkonwohnung |  
1.OG | Tiefgarage im Gebäude | Hauptstraße | Frühjahr  
2027 - Top 20**



**Objektnummer: 648**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Terrassenwohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2333 Leopoldsdorf
<b>Baujahr:</b>	2025
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	47,70 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<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>	291.353,00 €
<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

T +43 664 14 24 164

Gerne stehen  
Verfügung.

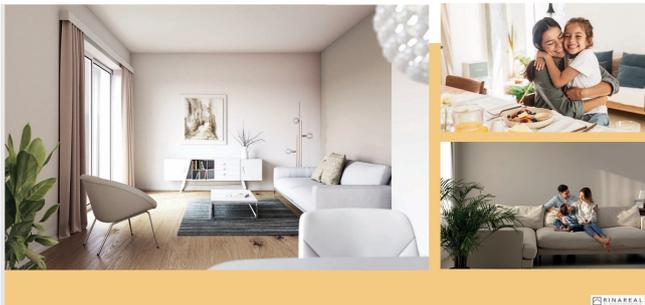


RINAREAL  
IMMOBILIENVERKEHR

„Wohnen bedeutet nicht nur Raumnutzung,  
sondern auch die Schaffung einer Umgebung,  
die den Bedürfnissen gerecht wird.“

Le Corbusier

ZUHAUSE  
IM LEO  
Hauptstraße 2, 2033 Langenhorn bei Wien



RINAREAL

HOCHWERTIGE AUSSTATTUNG modern und zeitlos.



ARMATUREN  
NAMHARTER HERSTELLER  
GROBE, LAUFEN ODER GLEICHWERTIG

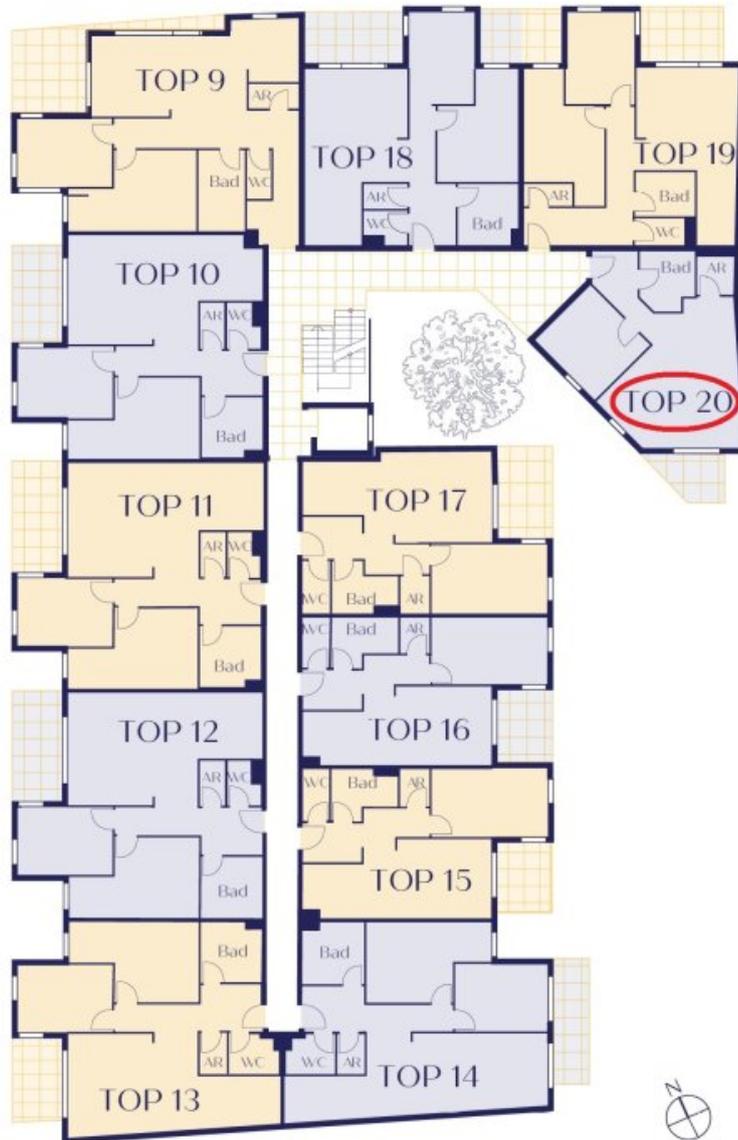
FENSTERZUGFLIESEN  
IN FREIEM VERBAND,  
IN SANITÄRRAUMEN

HOCHWERTIGE  
BODENTIEFE FENSTER  
MIT DREIFACHVERGLASUNG

HOCHWERTIGE  
KLEBERPARKETTböDEN  
MIT FRISSGENÖßLICHEN BANDBLETTEN

RINAREAL

# 1. OBERGESCHOSS



Top	WNF*	Loggia	Balkon
9	81,3 m <sup>2</sup>	5,5 m <sup>2</sup>	5,1 m <sup>2</sup>
10	78,4 m <sup>2</sup>	4,5 m <sup>2</sup>	4,5 m <sup>2</sup>
11	78,4 m <sup>2</sup>	4,5 m <sup>2</sup>	4,5 m <sup>2</sup>
12	78,5 m <sup>2</sup>	4,5 m <sup>2</sup>	4,5 m <sup>2</sup>
13	80 m <sup>2</sup>	8,1 m <sup>2</sup>	-
14	77 m <sup>2</sup>	4,5 m <sup>2</sup>	4,4 m <sup>2</sup>

Top	WNF*	Loggia	Balkon
15	52,4 m <sup>2</sup>	3,2 m <sup>2</sup>	3,2 m <sup>2</sup>
16	55,5 m <sup>2</sup>	6,3 m <sup>2</sup>	-
17	55,8 m <sup>2</sup>	4,3 m <sup>2</sup>	4,3 m <sup>2</sup>
18	79,2 m <sup>2</sup>	11,5 m <sup>2</sup>	-
19	79 m <sup>2</sup>	12,6 m <sup>2</sup>	-
20	47,7 m <sup>2</sup>	-	5,8 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 2 Zimmer Wohnung mit Balkon im 1. 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 Ihnen 48 m<sup>2</sup> Wohnfläche sowie ca. 6 m<sup>2</sup> Balkon.

Raumaufteilung:

- Vorraum
- Offene Wohnküche mit Ausgang auf den Balkon (Ausrichtung S/W)
- Schlafzimmer
- Badezimmer mit Badewanne, Waschbecken, WC und WM-Anschluss
- Abstellraum

*Dieses Objekt eignet sich ebenfalls als Anlageobjekt (Preis gerne auf Anfrage).*

**Kosten für 2 Tiefgaragenstellplätze: gemeinsam € 35.000,-**

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/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