

**Moderne 3-Zimmer-Wohnung in zentraler Lage von  
Leobersdorf**



**realconstruct**

**Objektnummer: 199396982**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2544 Leobersdorf
Baujahr:	2023
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	70,14 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Keller:	3,25 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	A 19,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,62
Kaufpreis:	299.900,00 €
Betriebskosten:	177,12 €
USt.:	17,71 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Ing. Dominic Lorenz**

Lorenz Real Construct Immobilien GmbH





realconstruct

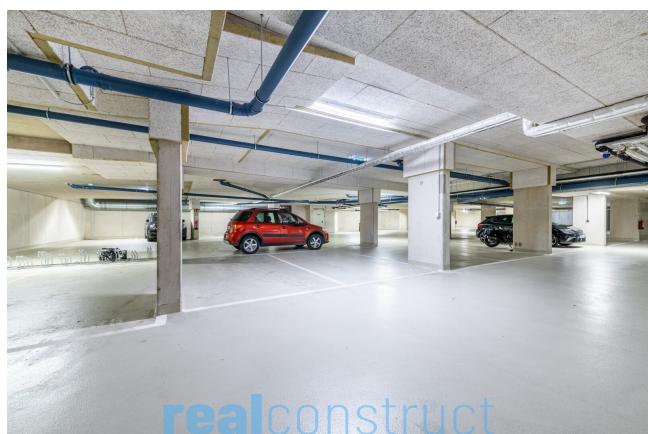


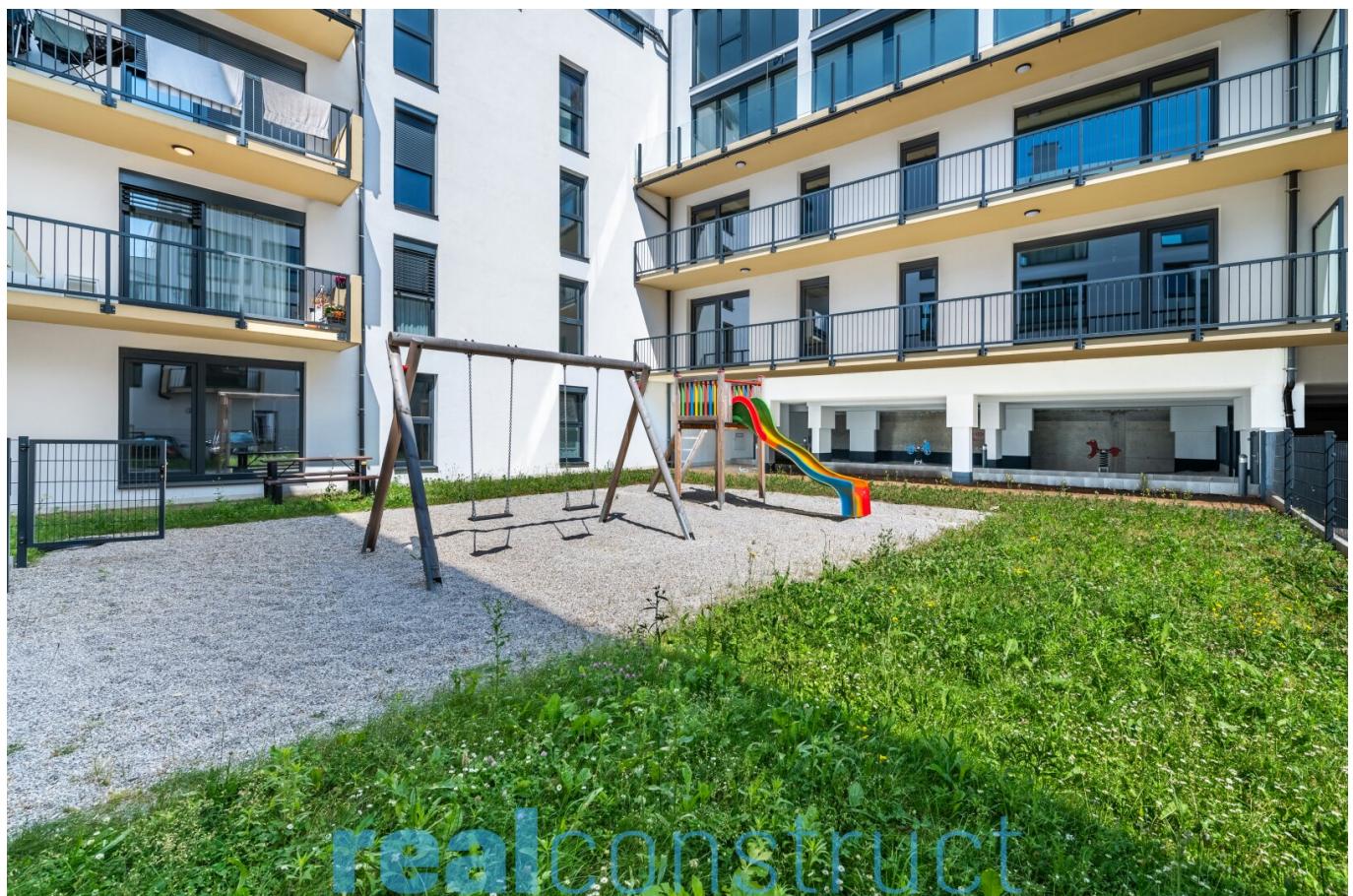
realconstruct



realconstruct



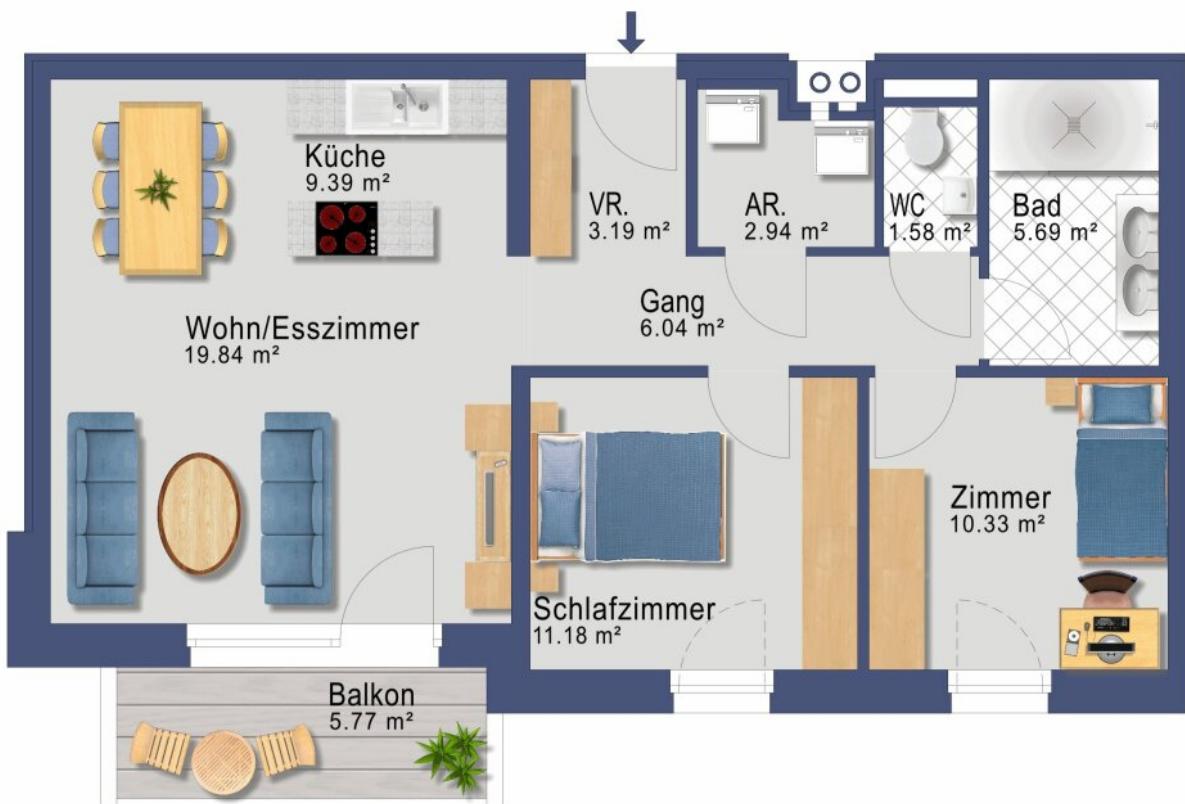




realconstruct



realconstruct



0 1 2 3 4 5m

# Objektbeschreibung

**Zum Verkauf gelangt eine moderne 3-Zimmer-Wohnung in zentraler Lage von Leobersdorf.**

Die **attraktive Wohnung** mit **ca. 70 m<sup>2</sup> Wohnfläche** und **ca. 5,8 m<sup>2</sup> Balkon** befindet sich im **1. Obergeschoß mit Lift** eines im Jahr **2023 fertiggestellten Neubaus** und vereint urbanes Leben mit **höchstem Wohnkomfort**.

Die Böden der Zimmer wurden mit **hochwertigem Parkett** ausgestattet sowie die Sanitärräumlichkeiten **modern verfliest**. Die Beheizung erfolgt mittels **Fernwärme** in Kombination mit einer **Fussbodenheizung**.

**Außenliegende elektrische Raffstores im Wohnzimmer, elektrische Rolläden in den Zimmern sowie Fliegengitter bei allen Fenstern** wurden durch den Eigentümer nachgerüstet.

Ein **geräumiges Einlagerungsabteil** mit **ca. 3,25 m<sup>2</sup>**, welches sich im selben Geschoß befindet sowie ein **optional** zu einem Kaufpreis in Höhe von **€ 13.000,- anzukaufender PKW-Stellplatz** in der hauseigenen **Tiefgarage** runden dieses Angebot ab und machen diese Wohnung zu Ihrem **perfekten neuen Zuhause!**

**Der Grundriss gliedert sich wie folgt:**

- heller Wohn-/Essbereich (ca. 19,84 m<sup>2</sup>) mit Zugang zum südseitigen Balkon (5,77 m<sup>2</sup>)
- moderne, vollausgestattete DAN-Küche inkl. hochwertigen Geräten (ca. 9,39 m<sup>2</sup>)
- Zimmer 1 (ca. 11,18 m<sup>2</sup>)
- Zimmer 2 (ca. 10,33 m<sup>2</sup>), ideal als Kinderzimmer, Büro oder Gästezimmer
- Badezimmer mit bodenebener Dusche, Doppelwaschtisch-Verbau und Handtuchwärmer (ca. 5,69 m<sup>2</sup>)
- separates WC mit Handwaschbecken
- Vorräum und Gang (6,04 m<sup>2</sup>)
- Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss (2,94 m<sup>2</sup>)

## **Highlights der Ausstattung:**

- Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung (Fernwärme)
- kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung für gesundes Raumklima
- hochwertige Boden- und Wandbeläge
- moderne DAN-Küche mit Top-Einbaugeräten
- nachträglich montierte Fliegengitter sowie außenliegende Raffstores und Rollläden für optimalen Sonnenschutz und Privatsphäre
- Kunststofffenster mit 3-fach-Isolierverglasung
- südseitiger Balkon mit schönem Ausblick und Platz für gemütliche Stunden im Freien
- barrierefreier Zugang durch Personenlift

## **Virtueller Rundgang:**

<https://my.matterport.com/show/?m=MngtrV9KySE>

(Link bitte kopieren und in Ihren Browser einfügen)

## **Bezugsfertig: nach Vereinbarung**

## **Lage:**

Die Wohnung liegt in bester Zentrumslage direkt am Marktplatz von Leobersdorf. Sämtliche Geschäfte, Gastronomie, Ärzte, Schulen sowie der Bahnhof sind bequem zu Fuß erreichbar. Von hier genießen Sie eine ausgezeichnete Anbindung sowohl Richtung Wien als auch in die umliegenden Regionen. Gleichzeitig bietet die Umgebung zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten.

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

Für weitere Details bzw. für einen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen gerne jederzeit unter [0660/3799661](tel:06603799661) zur Verfügung.

Besuchen Sie auch unsere Homepage unter [www.real-construct.at](http://www.real-construct.at) für weitere Angebote!

Ihr Team von Real Construct Immobilien

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

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <8.500m  
Krankenhaus <9.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <10.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <500m

#### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <1.000m  
Polizei <1.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <1.500m

Straßenbahn <9.000m  
Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap