

## Moderne Neubau 3- Zimmer Wohnung in Leopoldsdorf



**Objektnummer: 6289**

**Eine Immobilie von Fermoso Immobilientreuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2333 Leopoldsdorf
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	82,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 29,12 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,71
<b>Gesamtmiete</b>	1.450,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.450,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.450,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Inkl. Betriebskosten und Verwaltung

### Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Dean Banovic**

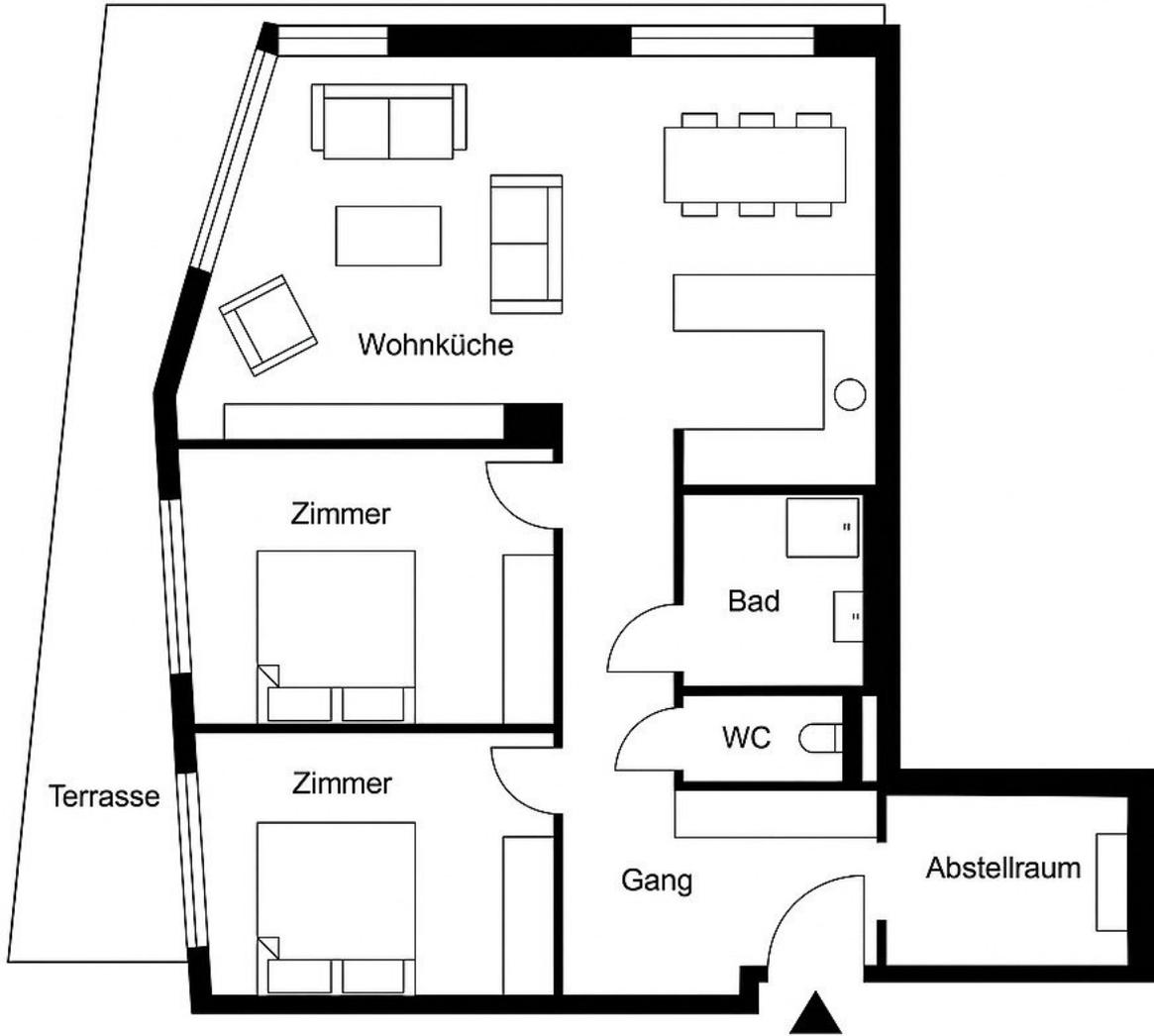












# Objektbeschreibung

## Liebe Interessentin, lieber Interessent,

In zentraler Lage von Leopoldsdorf erwartet Sie eine moderne 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 82 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem ca. 7 m<sup>2</sup> großen Westbalkon. Diese hochwertig ausgestattete Neubauwohnung verbindet urbanen Komfort mit der Ruhe des grünen Stadtrands – ideal für Paare, Familien oder als wertbeständige Anlage.

## Raumaufteilung:

- Helle Wohnküche mit offenem Ess- und Wohnbereich
- Zwei separate Schlafzimmer
- Badezimmer mit Badewanne und hochwertigen Sanitäreinrichtungen
- Separates WC
- Abstellraum & Vorraum mit Platz für Garderobe
- Balkon (ca. 7 m<sup>2</sup>, westseitig ausgerichtet)

## Ausstattung & Highlights:

- Klimaanlage für angenehmes Raumklima
- Fußbodenheizung (Fernwärme, wartungsfrei)
- Landdiele Eichenparkett in den Wohnräumen
- Großformatige Feinsteinzeugfliesen in Bad und WC
- 3-fach verglaste Schüco-Aluminiumfenster
- Elektrische Raffstores als Sonnenschutz
- Video-Gegensprechanlage, Glasfaser-Internet
- Kellerabteil, Fahrrad- und Kinderwagenraum
- Personenaufzug & barrierefreier Zugang

- Hauseigene Tiefgarage (Stellplatz optional € 23.500)

### **Lage – Leopoldsdorf vor den Toren Wiens:**

Die Wohnlage besticht durch optimale Infrastruktur: Nahversorgung sind in Gehweite. Kindergarten, Volksschule und weitere Bildungseinrichtungen befinden sich ebenfalls im Ort. Mit dem Bus direkt vor der Haustüre gelangen Sie bequem zur U1 und sind so in rund 30 Minuten am Wiener Hauptbahnhof. Auch die Anbindung mit dem Auto ist ausgezeichnet: Die Autobahnen S1 und A2 sind in wenigen Minuten erreichbar.

Freizeitmöglichkeiten wie Radfahren, Laufen, Golf, Reiten oder entspannte Stunden an den nahegelegenen Badesbieten bieten zusätzlichen Mehrwert.

### **Fazit:**

Diese moderne 3-Zimmer-Wohnung überzeugt durch hochwertige Ausstattung, durchdachten Grundriss und eine Lage, die sowohl Ruhe als auch perfekte Anbindung bietet – ein Zuhause mit hoher Lebensqualität.

24 Stunden erreichbar, 7 Tage die Woche

Dean Banovic

? [db@fermoso.at](mailto:db@fermoso.at)

? +43 676 926 1529

### **Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://fermoso-immobilientreuhand.service.immo/registrieren/de) - <https://fermoso-immobilientreuhand.service.immo/registrieren/de>

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

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 <500m

Apotheke <500m  
Klinik <6.000m  
Krankenhaus <8.000m

### **Kinder & Schulen**

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

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <3.500m  
Einkaufszentrum <4.500m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <4.000m  
Straßenbahn <6.000m  
Bahnhof <2.000m  
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap