# FÜR ANLEGER // Zuhause IM LEO | Schöne 1 Zimmer Gartenwohnung mit Terrasse | Tiefgarage im Gebäude | Hauptstraße | Ende 2028 | Top 6-7




**Objektnummer: 706**

**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:** | 38,92 m² |
| **Zimmer:** | 1 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Terrassen:** | 1 |
| **Stellplätze:** | 2 |
| **Garten:** | 5,16 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | B 36,30 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | A+ 0,69 |
| **Kaufpreis:** | 213.954,00 € |
| **Provisionsangabe:** | |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



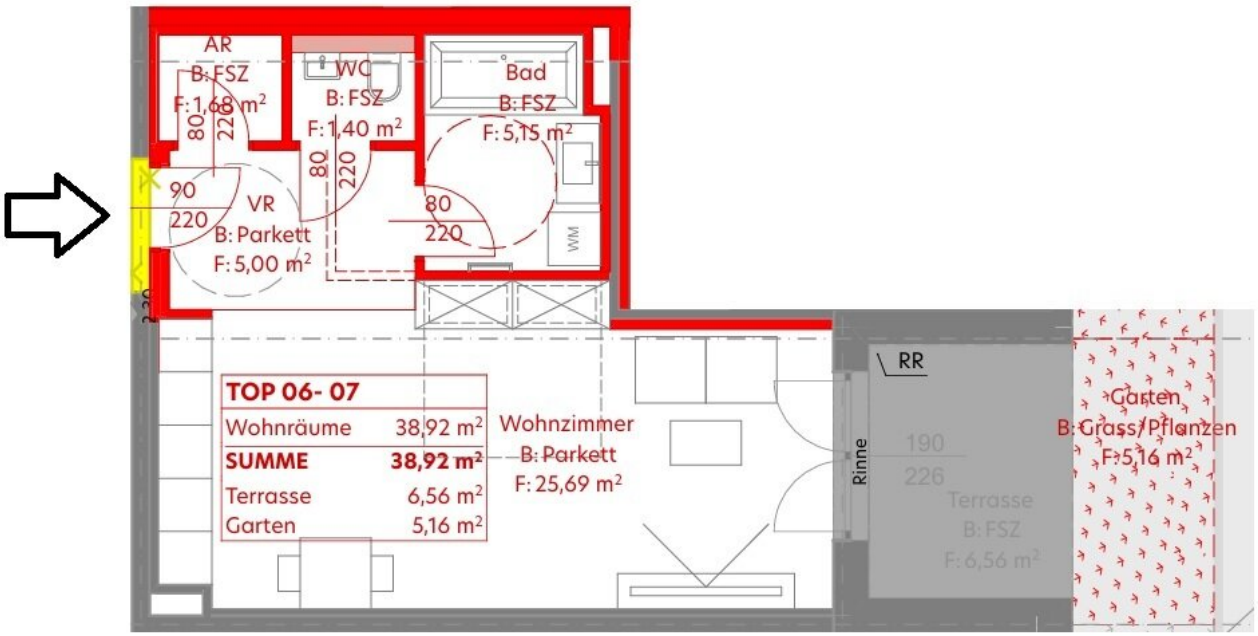
**Katharina Hlawaty**

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


ZUHAUSE IM LEO
Visualisierung. Abweichungen möglich.
RINAREAL


Wohnen bedeutet nicht nur Raumnutzung,
sondern auch die Schaffung einer Umgebung,
die den Bedürfnissen gerecht wird.
Le Corbusier
ZUHAUSE
IM LEO
Hauptstraße 2, 2333 Leopoldsdorf bei Wien
RINAREAL

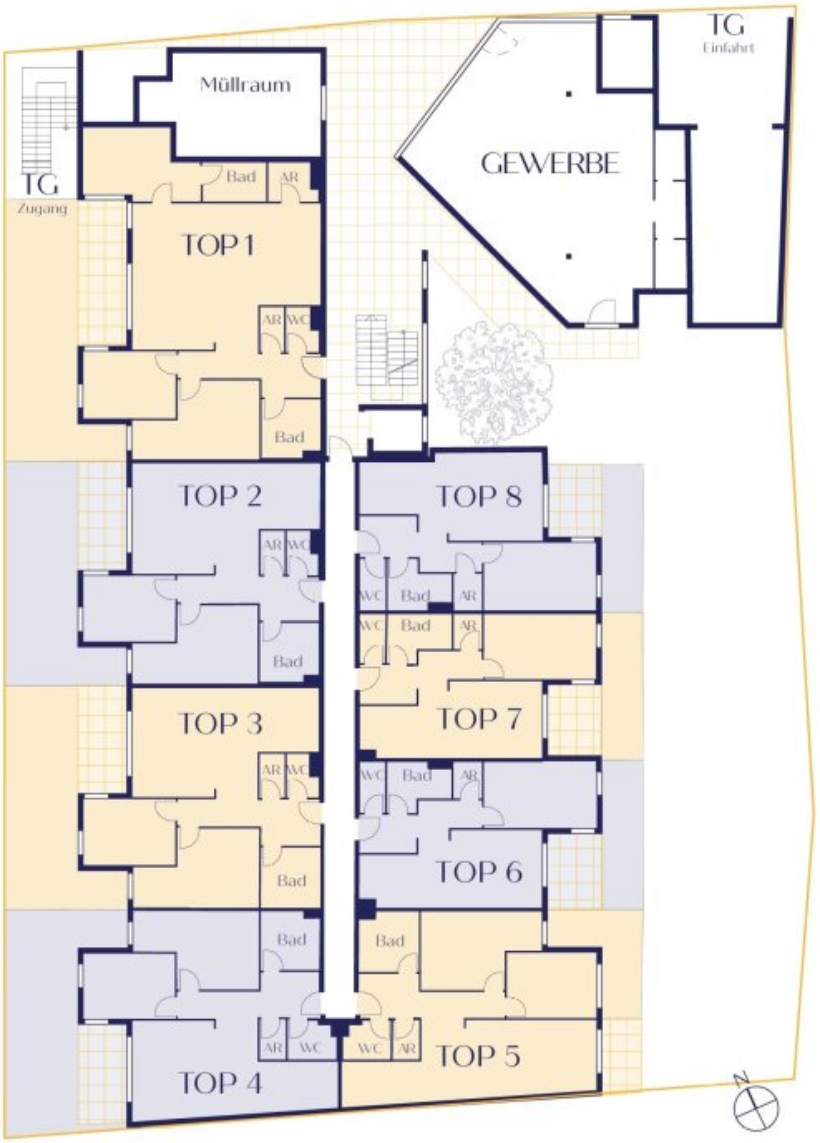

NEUBAUPROJEKT IM HERZEN VON LEOPOLDSDORF
Hauptstraße 2, 2333 Leopoldsdorf bei Wien
RINAREAL




**Planskizze**

RINAREAL
Ihr Immobiliendienstleister

# ERDGESCHOSS




| Top | WNF | Terrasse | Garten |
|---|---|---|---|
| 1 | 106,4 m² | 12,7 m² | 34,4 m² |
| 2 | 73,9 m² | 9,5 m² | 29,5 m² |
| 3 | 74 m² | 9,7 m² | 30,4 m² |
| 4 | 71,8 m² | 8,5 m² | 30,5 m² |

| Top | NF |
|---|---|
| Gewerbe | 97 m² |

| Top | WNF | Terrasse | Garten |
|---|---|---|---|
| 5 | 72,5 m² | 4,7 m² | 10,5 m² |
| 6 | 49,2 m² | 7,5 m² | 10,8 m² |
| 7 | 49,2 m² | 6,6 m² | 9,7 m² |
| 8 | 51,6 m² | 7,0 m² | |

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 durchdacht geplante 1 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: Q4/2026 | Fertigstellung: vsl. Q4/2028***

Diese tolle Wohnung bietet Ihnen 39 m² Wohnfläche, sowie ca. 6,5 m² Terrasse und 5 m² Eigengarten.

Raumaufteilung:

- Vorraum
- Offener Wohn- / Ess- / Schlafbereich mit Ausgang auf die Terrasse und den Eigengarten (Ausrichtung S/O)
- 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/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