

**Neuwertige 3-Zimmer-Wohnung in Leopoldsdorf – Top Lage, Garage & moderne Ausstattung!**



**Objektnummer: 6352/2471**

**Eine Immobilie von AURELIUM REAL ESTATE GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2333 Leopoldsdorf
<b>Baujahr:</b>	2023
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	66,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Gesamtmiete</b>	1.499,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.499,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.499,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



RELIUM REAL ESTA

### AURELIUM REAL ESTATE

AURELIUM REAL ESTATE GmbH  
Parkring 20/1  
1010 Wien





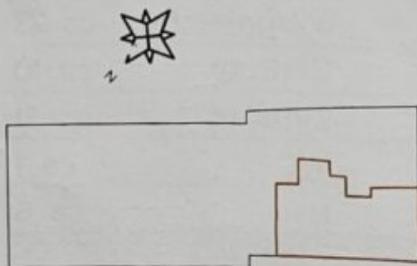












MARIA LANZENDORFER STR.

OG.2	Raum	Fläche m <sup>2</sup>
01	Vorraum	ca. 7
02	Gang	ca. 4
03	Wohnküche	ca. 24
04	Zimmer	ca. 12
05	Zimmer	ca. 12
06	WC	ca. 1
07	Bad	ca. 6
<b>Wohnfläche gesamt</b>		<b>ca. 66</b>
08	Balkon	ca. 5

## Objektbeschreibung

Entdecken Sie Ihr neues Zuhause in der charmanten Gemeinde Leopoldsdorf, nur wenige Kilometer von Wien entfernt. Diese neuwertige Wohnung bietet Ihnen auf 66 m<sup>2</sup> eine perfekte Kombination aus modernem Wohnkomfort und idyllischem Lebensstil. Mit einer Miete von nur 1.499,00 € pro Monat wird Ihre Wohnträume hier wahr.

Für Video-Besichtigung klicken sie [HIER](#).

Die Wohnung besticht durch ihre durchdachte Raumaufteilung mit insgesamt drei hellen Zimmern, die Ihnen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten. Ob als gemütliches Schlafzimmer, ein inspirierendes Arbeitszimmer oder ein einladendes Gästezimmer – hier finden Sie den idealen Platz für Ihre individuellen Bedürfnisse. Der großzügige Wohnbereich mit offener Küche lädt zu geselligen Abenden ein und wird schnell zum Herzstück Ihres neuen Zuhauses.

Die hochwertige Einbauküche ist nicht nur funktional, sondern auch stilvoll gestaltet und lässt das Herz eines jeden Kochliebhabers höher schlagen. Fliesen und Parkett sorgen für ein modernes Ambiente und sind zugleich pflegeleicht. Das Badezimmer ist mit einer modernen Dusche ausgestattet und bietet Ihnen den perfekten Rückzugsort nach einem langen Tag.

Ein besonderes Highlight dieser Wohnung ist die inkludierte Tiefgarage, die Ihnen nicht nur einen sicheren Parkplatz bietet, sondern auch den Komfort, Ihr Fahrzeug wettergeschützt abzustellen. Der Personenaufzug macht das Erreichen Ihrer Wohnung besonders bequem und barrierefrei.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet. Mit Busverbindungen und einem schnellen Zugang zur Autobahn sind Sie bestens vernetzt und gelangen in kürzester Zeit ins pulsierende Leben der Metropole Wien oder in die umliegenden Regionen.

Darüber hinaus profitieren Sie von einer hervorragenden Infrastruktur in unmittelbarer Nähe. Ob Arzt, Apotheke, Schule oder Kindergarten – alles ist schnell erreichbar und sorgt für eine hohe Lebensqualität. Auch der Supermarkt liegt nur einen Steinwurf entfernt, was Ihren Alltag erheblich erleichtert.

Diese Wohnung in Leopoldsdorf vereint modernen Wohnkomfort mit einer idealen Lage. Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Ihr neues Zuhause wartet auf Sie!

Wir möchten Sie informieren, dass gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.. Besichtigungen und Auskünfte sind selbstverständlich unverbindlich und kostenlos. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr. Wir dürfen gem. § 5 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir

ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unserem Auftraggeber besteht.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <6.500m  
Krankenhaus <8.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <6.500m  
Höhere Schule <9.500m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <6.000m  
U-Bahn <4.500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap