

## **Moderne Dachgeschoßwohnung in Leobersdorf: 2 Balkone, Garage, Fußbodenheizung!**



**Objektnummer: 1991/51**

**Eine Immobilie von Worresch & Partner Werteconsulting  
Ges.m.b.H.**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Wiesengasse 7
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2544 Leobersdorf
Baujahr:	2022
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	61,36 m <sup>2</sup>
Bäder:	1
Balkone:	2
Heizwärmebedarf:	B 36,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,79
Gesamtmiete	922,22 €
Kaltmiete (netto)	710,00 €
Kaltmiete	838,38 €
Betriebskosten:	128,38 €
USt.:	83,84 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Klaus Regensburger**

Worresch & Partner Werteconsulting Ges.m.b.H.  
Liebermannstraße F04 302









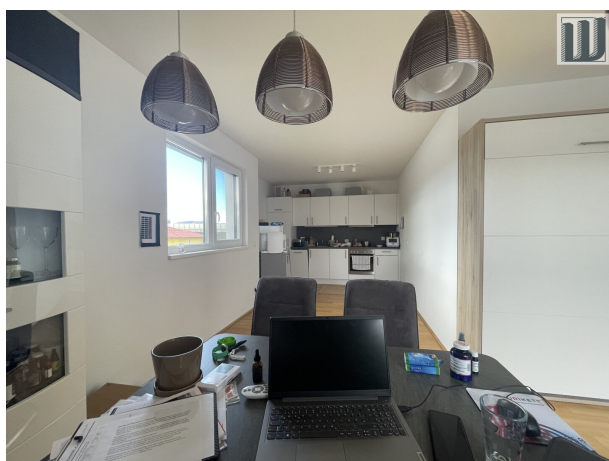










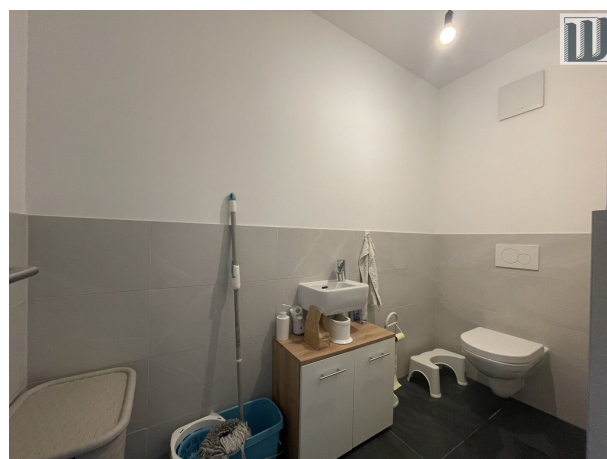


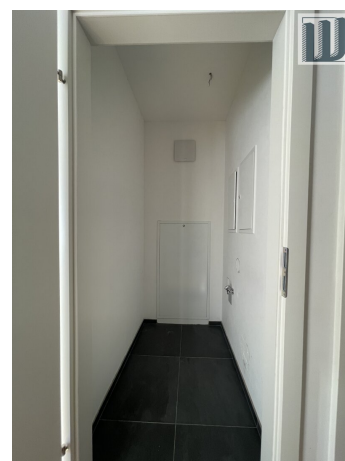




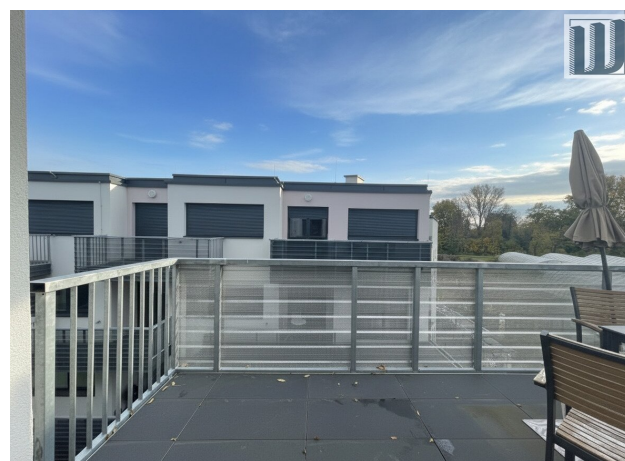




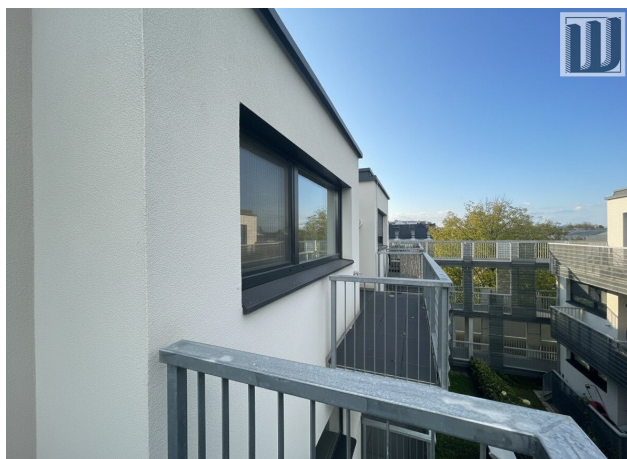


















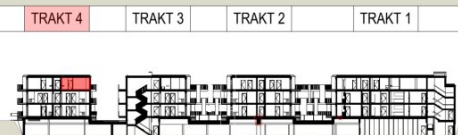
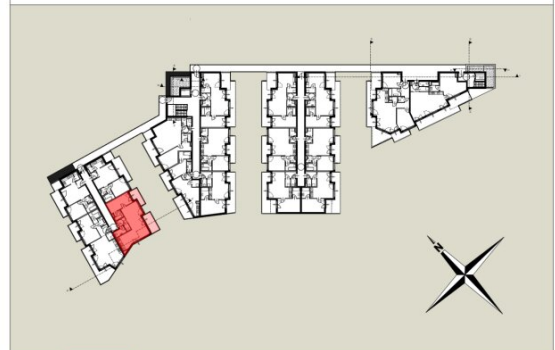
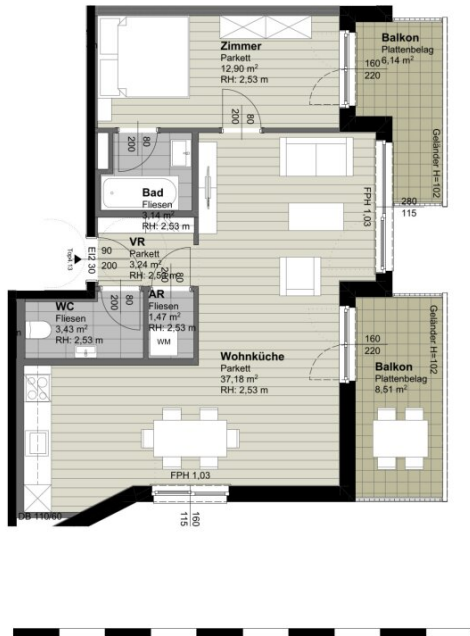


# WIESENGASSE 7 2544 LEOBERSDORF



## TOP 4.13

2.OBERGESCHOSS	TRAKT 4
ZIMMER	2
TERRASSE/ BALKON	14,65m <sup>2</sup>
GARTEN	---
KELLERABTEIL	2,10m <sup>2</sup>
PARKPLATZ	G23
RAUMHÖHE	2,53m
WOHNNUTZFLÄCHE	61,36m <sup>2</sup>



## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in der charmanten Gemeinde Leobersdorf, wo modernes Wohnen auf idyllische Natur trifft. Diese gepflegte Dachgeschosswohnung im 1. Obergeschoß bietet Ihnen auf 61,36 m<sup>2</sup> alles, was das Herz begehrt – und das zu einem attraktiven Mietpreis.

Genießen Sie den herrlichen Ausblick ins Grüne von gleich zwei Balkonen, die Ihnen den perfekten Ort bieten, um den Tag mit einem gemütlichen Frühstück oder einem entspannten Abend ausklingen zu lassen. Die geschmackvolle Ausstattung mit Fliesen und Parkett sorgt nicht nur für eine ansprechende Optik, sondern auch für ein angenehmes Wohnklima. Durch die Fußbodenheizung ist Ihr Zuhause stets wohl temperiert, egal zu welcher Jahreszeit.

Die moderne Einbauküche ist nicht nur funktional, sondern auch ein Ort, an dem Sie Ihre Kochkünste entfalten können. Ob für ein romantisches Dinner oder ein geselliges Beisammensein mit Freunden – hier wird das Kochen zum Vergnügen. Ein zusätzlicher Abstellraum bietet Ihnen die Möglichkeit, Ihren Wohnraum aufgeräumt und ordentlich zu halten.

Die durchdachte Infrastruktur der Wohnung wird durch den Personenaufzug und die Tiefgarage ergänzt, die Ihnen den Alltag erleichtern. Fernwärme sorgt für eine umweltfreundliche und kosteneffiziente Heizungsoption, die sowohl Komfort als auch Nachhaltigkeit garantiert.

Die Lage könnte kaum besser sein: In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen. Arzt, Apotheke, Schule und Kindergarten sind nur einen Katzensprung entfernt. Darüber hinaus sorgt die gute Verkehrsanbindung mit Bus und Bahnhof dafür, dass Sie schnell und unkompliziert in die umliegenden Städte gelangen.

Ob Sie nun die ruhige Umgebung schätzen oder die Nähe zu diversen Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitangeboten – diese Wohnung in Leobersdorf vereint alle Vorteile des modernen Lebens. Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.

**Sobald Sie uns eine Anfrage senden, erhalten Sie automatisiert ein Exposé zu diesem Apartment und Sie werden von uns zu möglichen Besichtigungsterminen eingeladen, nachdem Sie die Datenschutz-Erklärung bestätigen. Dadurch entstehen für Sie weder Kosten, noch Verpflichtungen!**

**Der 360-Grad Rundgang ist auch sehr sehenswert und hilft Ihnen bei der Orientierung.**

**WICHTIG: Ein Garagenstellplatz um rd. € 72,- monatlich brutto muss mit gemietet werden!**



Ihr neues Zuhause wartet auf Sie!

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 <475m

Apotheke <775m

Klinik <8.275m

Krankenhaus <8.875m

### **Kinder & Schulen**

Schule <525m

Kindergarten <350m

Universität <9.975m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <525m

Bäckerei <600m

Einkaufszentrum <550m

### **Sonstige**

Bank <425m

Geldautomat <425m

Post <650m

Polizei <450m

### **Verkehr**

Bus <275m

Bahnhof <825m

Autobahnanschluss <1.125m

Straßenbahn <8.725m

Flughafen <5.475m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap