

## **3 Zimmer Wohnung mit Loggia in Leopoldsdorf - Ihr Projekt zum Wohlfühlen!**



Haus

**Objektnummer: 6547/4117**

**Eine Immobilie von CPS Immobilien Sezgin e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2285 Leopoldsdorf im Marchfeld
<b>Baujahr:</b>	1971
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenovierungsbed
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	68,52 m²
<b>Zimmer:</b>	2,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 57,80 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,34
<b>Kaufpreis:</b>	115.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	194,55 €
<b>Heizkosten:</b>	112,76 €
<b>USt.:</b>	38,63 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Rene Sezgin**

TRUE Immobilien GmbH & Co KG  
Freiheitssiedlung Block I 23a  
2285 Leopoldsdorf im Marchfeld



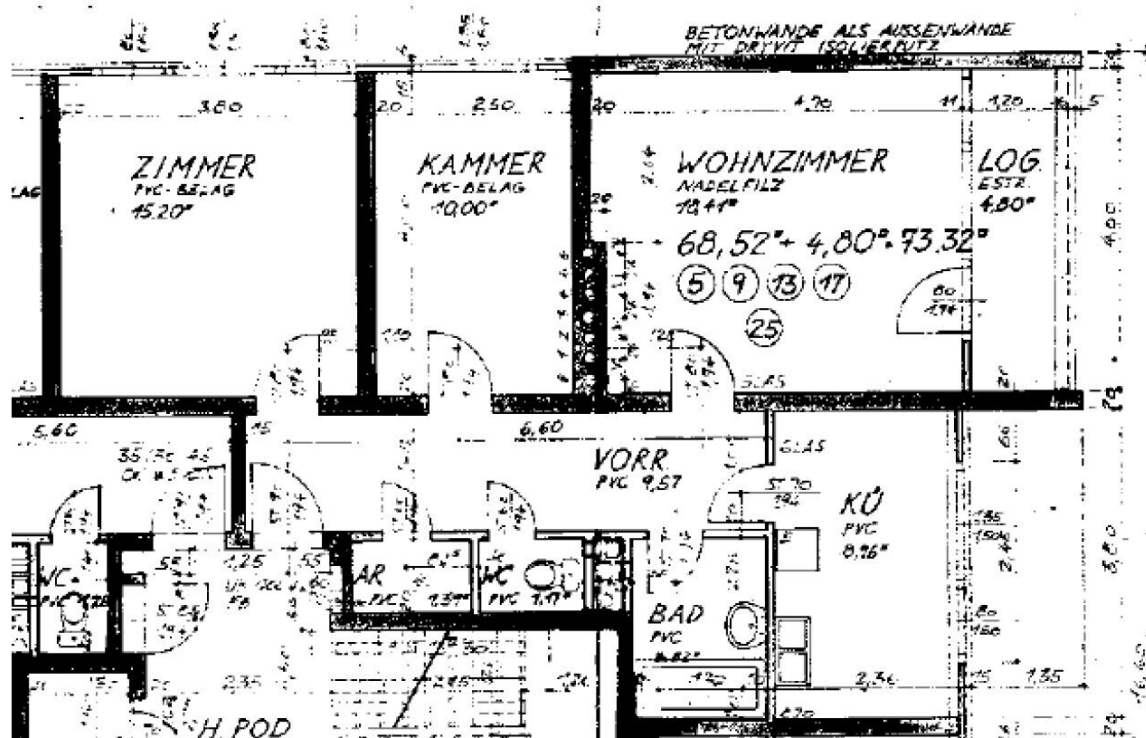












# Objektbeschreibung

## Die Kurzinformation für eilige Leser

- **rund 68,52 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche, zentral begehbar**

**bestehend aus:** Vorraum, Küche, Wohnzimmer mit Ausgang auf die Loggia, Kabinett, Schlafzimmer, separates WC,

Badezimmer mit Dusche und Waschmaschinenanschluss, Abstellraum

- **Loggia mit rund 4,80 m<sup>2</sup>**
- manuelle **Außenjalousien**
- zugeordnetes **Kellerabteil**
- zugeordneter **Abstellplatz**
- Beheizung sowie Warmwasseraufbereitung via **Gaszentralheizung** bzw. Boiler
- gepflegter **Gemeinschaftsgarten** für die Wohnungseigentümer
- **Lift** vorhanden

## Die ausführliche Beschreibung:

Die Liegenschaft befindet sich **in Leopoldsdorf im Marchfeld und macht einen gepflegten Eindruck.**

**Im ersten Stock angelangt**, betritt man die Wohnung durch das **Vorzimmer**, das Sie **zu allen Räumlichkeiten der Wohnung führt**. Geradeaus steht Ihnen ein Schlafzimmer sowie ein



Kabinett zur Verfügung. Rechterhand gelangen Sie in den Abstellraum, WC sowie ins Badezimmer. Weiters steht Ihnen eine Küche sowie das Wohnzimmer zur Verfügung, von welchen Sie weiters auf die **Loggia** gelangen.

**Ein Kellerabteil sowie ein zugeordneter KFZ Abstellplatz** rundet das Angebot ab.

### **Kaufvertragserstellung:**

### **Öffentliche Notare**

#### **Pfeffer & Richter**

Mag. Wolfgang Pfeffer

Mag. Lukas Richter

Dr. Anton Krabichler-Platz 4

2301 Groß-Enzersdorf

**Leopoldsdorf im Marchfeld bietet eine vielfältige Infrastruktur, die den Bewohnern eine hohe Lebensqualität sichert.**

### **Bildungseinrichtungen:**

- **Kindergärten:**

- *Landeskindergarten Leopoldsdorf im Marchfeld:* Bietet Betreuung für Kinder im Vorschulalter.
- *Landeskindergarten Breitstetten:* Versorgt den Ortsteil Breitstetten mit Kindergartenplätzen.

- **Schulen:**

- *Volksschule Leopoldsdorf im Marchfeld:* Grundschule für die jüngsten Schüler.
- *Sportmittelschule Leopoldsdorf:* Weiterführende Schule mit sportlichem Schwerpunkt.

- **Musikschule:**

- *Musikschule Leopoldsdorf:* Fördert die musikalische Ausbildung von Kindern und Jugendlichen.

- **Öffentliche Bücherei:**

- Bietet Zugang zu einer Vielzahl von Büchern und Medien für alle Altersgruppen.

## **Gesundheitsversorgung:**

- **Ärzte:**

- *Dr. Helga Raidl:* Allgemeinmedizinerin in der Kirchengasse 30.

- *Dr. Martin Rupp*: Allgemeinmediziner am Rathausplatz 3.
- *Dr. Regina Hofer*: Zahnärztin in der Getreidegasse 30.

- **Apotheke:**

- *Raffael Apotheke*: Versorgt die Bevölkerung mit Medikamenten und pharmazeutischer Beratung.

- **Physiotherapie:**

- *Stefan Schroeren*: Physiotherapeut im Sonnenweg 16.
- *Veronika Schroeren*: Physiotherapeutin ebenfalls im Sonnenweg 16.

- **Tierärzte:**

- *Fachtierarzt für Kleintiere*: Praxis in der Fasangasse 8.
- *Fachtierarzt für Kleintiere Breitstetten*: Praxis in Breitstetten 61.



## **Einkaufsmöglichkeiten:**

- **Supermärkte:**

- *BILLA*: Lebensmittelgeschäft für den täglichen Bedarf.
- *HOFER*: Discounter mit breitem Sortiment.
- *SPAR*: Lebensmittelgeschäft für den täglichen Bedarf.

- **Lokale Geschäfte:**

- *GZZF (Gasthaus zur Zuckerfabrik)*: Traditionelles Gasthaus in der Gemeinde.
- *Rathauswirtin*: Gasthaus mit Mittagsmenüs
- *Cafe schau vorbei*: Café und Bäckerei für gemütliche Stunden.
- *Frisiersalon Xandi*: Friseursalon im Ortsteil Breitstetten.
- *HAIR & MORE Salon Alexandra und Marlene Orth*: Friseursalon & Nagelstudio in Leopoldsdorf.
- *BP Tankstelle*

## Öffentliche Verkehrsmittel:

- **Busverbindungen:**
- **Linie 541:** Diese Buslinie verbindet den Bahnhof Siebenbrunn-Leopoldsdorf mit Schönfeld im Marchfeld und hält dabei an mehreren Stationen in Leopoldsdorf im Marchfeld.
- **Linie 545:** Diese Linie verkehrt zwischen Orth an der Donau und Gänserndorf Busbahnhof, mit Zwischenhalten in Leopoldsdorf im Marchfeld.

## Bahnverbindungen:

- **Bahnhof Siebenbrunn-Leopoldsdorf:** Dieser Bahnhof liegt an der Marchegger Ostbahn und bietet regelmäßige Verbindungen:
- **R81 Marchegger Ostbahn:** Ab dem 10. Dezember 2023 verkehrt die Linie R81 täglich im Stundentakt zwischen Wien Hauptbahnhof und Marchegg, mit Halt in Siebenbrunn-Leopoldsdorf.
- **Linie REX8:** Diese Züge verbinden Wien Hauptbahnhof über Wien Stadlau und Marchegg mit dem Hauptbahnhof in Bratislava. Aufgrund von Bauarbeiten ist der grenzüberschreitende Verkehr auf dieser Strecke bis voraussichtlich 5. Juli 2025 unterbrochen.

## Auto:

- **Straßenanbindung:**
  - Leopoldsdorf im Marchfeld ist über die Bundesstraße gut an das Straßennetz angebunden, was eine schnelle Erreichbarkeit der Wiener Stadtgrenze in etwa

15 Minuten ermöglicht.

## **SIE SIND NOCH UNSCHLÜSSIG, OB IHRE FINANZIERUNG GESICHERT IST?**

Ihre Hausbank benötigt im Normalfall 4-6 Wochen, um Ihnen mitzuteilen, ob Ihr Kredit bewilligt wird, oder nicht. Unser Finanzierungspartner sagt Ihnen nicht nur anhand Ihrer Unterlagen in kürzester Zeit, ob die Finanzierung klappen wird, er sorgt auch für den besten und günstigsten Wohnkredit, da er Zugang zu den besten Angeboten aller relevanten Banken hat.

Last but not least: Unser Finanzberater kostet Sie nichts, denn er bekommt seine Provision von der finanzierenden Bank!

Gemäß § 5 Maklergesetz weisen wir darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind, d.h. wir bedienen sowohl die Abgeber- als auch Käuferseite.

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 <7.000m

Apotheke <500m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m

Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <9.000m

### **Sonstige**



Post <1.500m  
Geldautomat <1.000m  
Bank <1.000m  
Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap