

**Moderne 2-Zimmer-Wohnung im Zentrum von
Leopoldsdorf - südseitig - grosser Balkon - PKW-Stellplatz**



Objektnummer: 199397029

Eine Immobilie von Lorenz Real Construct Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hauptstraße 11
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2333 Leopoldsdorf
Baujahr:	2021
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	45,57 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	1,36 m ²
Heizwärmebedarf:	B 33,87 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,85
Gesamtmiete	879,00 €
Kaltmiete (netto)	719,10 €
Kaltmiete	799,09 €
Betriebskosten:	79,99 €
USt.:	79,91 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

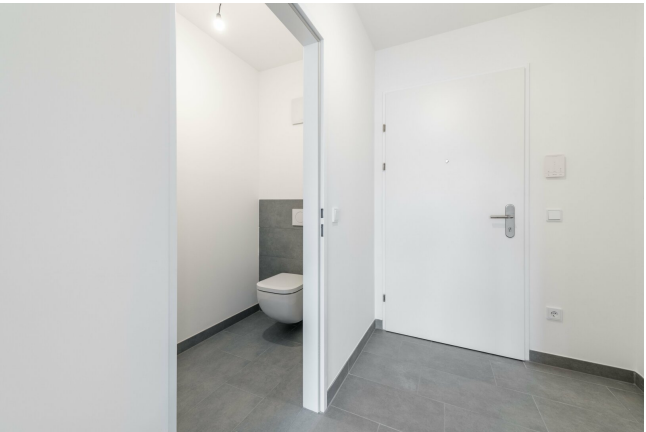
Ihr Ansprechpartner



Ing. Dominic Lorenz

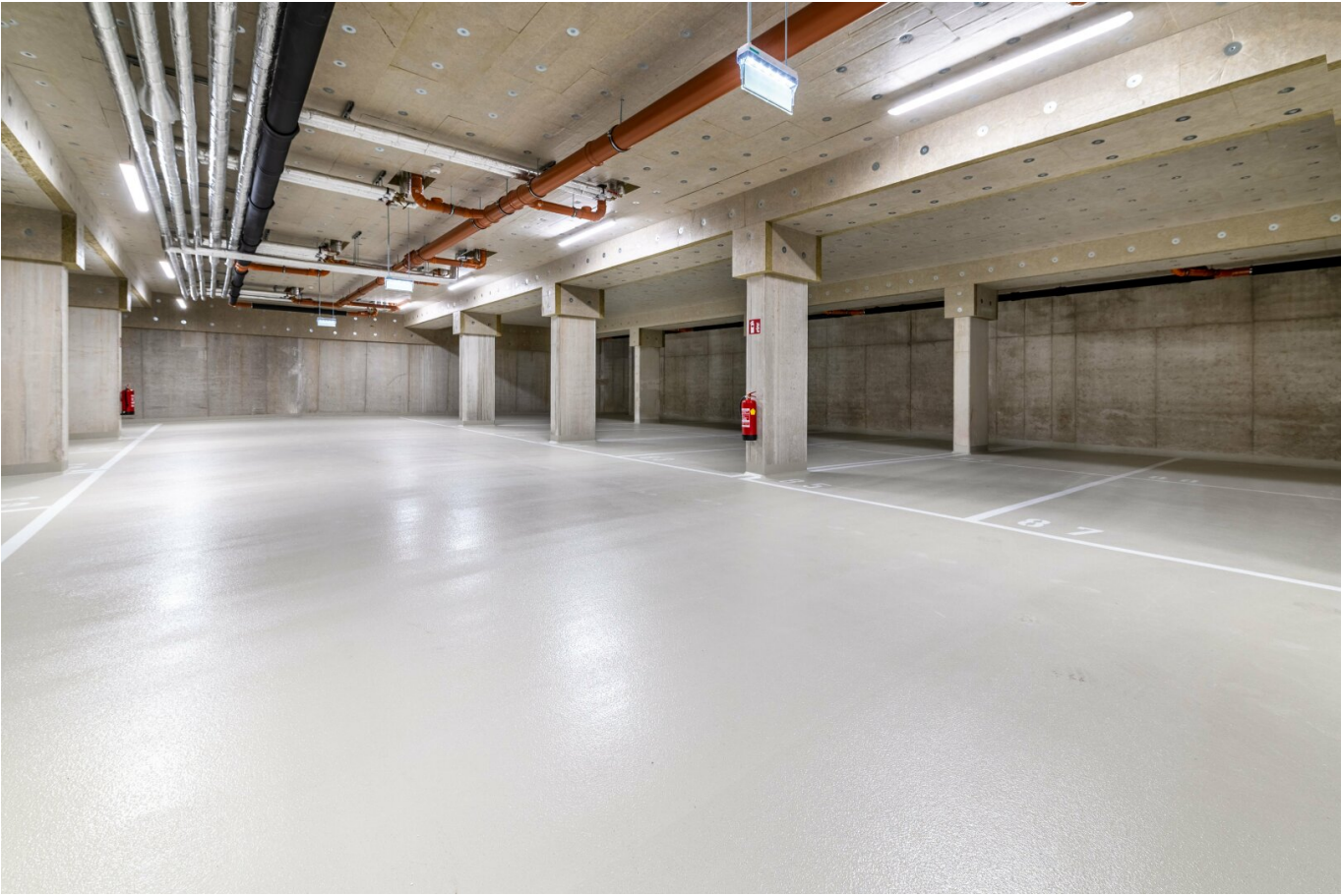












Nur einen Katzensprung von Wien entfernt...

Den Anschluss an alle wichtigen Schnellverbindungen wie der A2, A3 und der A4 erreichen Sie in kürzester Zeit über die angrenzende S1. Sie brauchen weniger als 25 Minuten, um das Stadtzentrum zu erreichen. Die öffentlichen Verkehrsmittel sind besonders gut ausgebaut. Sie können die neue U-Bahn Station "U1 Oberlaa" innerhalb von 8 Minuten mit dem Bus oder in 15 Minuten mit dem Fahrrad erreichen. Von dort aus brauchen Sie eine knappe Viertelstunde bis in die Stadt hinein. Ob geschäftlich oder zum Vergnügen, die Hauptstadt ist nur wenige Minuten von Ihnen entfernt.

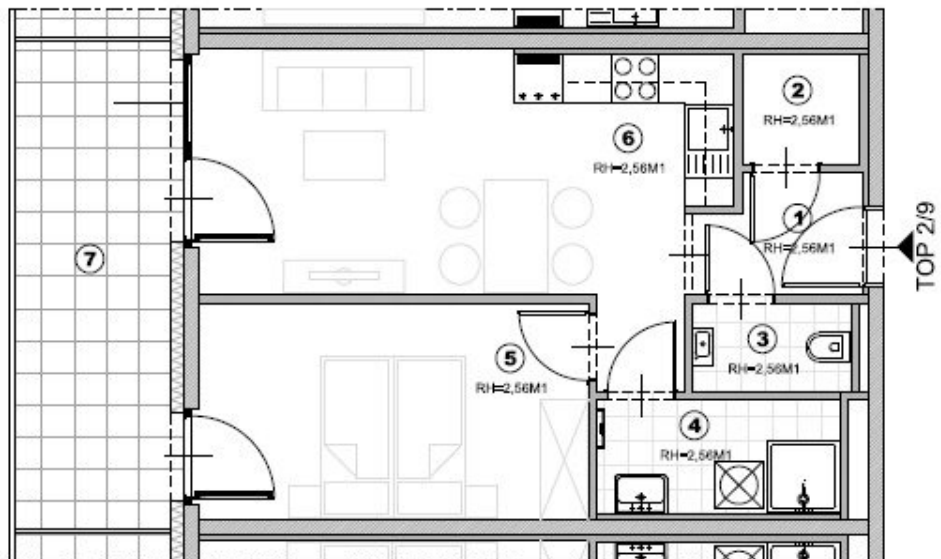
25
MINUTEN

...zum Stadtzentrum von Wien

8
MINUTEN

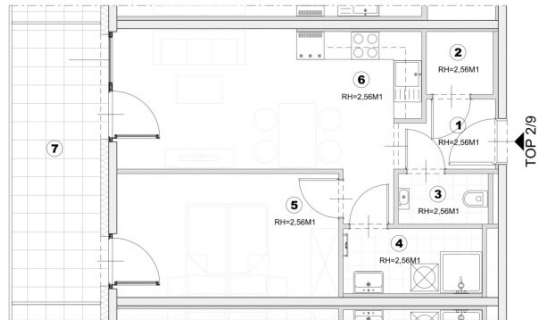
...zur neuen U-Bahn-Station
"U1 Oberlaa" mit dem Bus





1.OBERGESCHOSS TOP 2/9

①	VORRAUM	2,91 m ²
②	ABSTELLRAUM	2,00 m ²
③	WC	2,16 m ²
④	BAD	4,28 m ²
⑤	ZIMMER	13,17 m ²
⑥	WOHNKÜCHE	21,05 m ²
	GESAMT	45,57 m²
⑦	BALKON	12,33 m ²



GRUNDRISSPLAN



MÖBELIERUNG KEIN VERTRAGSBESTANDTEIL !

0 1 2 3 4 5 METER

PLANSTAND: 16.11.2020

Technische Änderungen und Abweichungen planlicher Art durch den Bauträger sind während der Buphase jederzeit möglich und stellen keine Wertveränderung dar.

VF
EIN PROJEKT DER
VMF IMMOBILIEN
www.vmfimmo.at



ARCHITEKTEN
kunath trenkwalder ZT OG
STAATLICH BEFUGTE UND BEEDETE ZIVILTECHNIKER
www.kunathtrenkwalder.at

**A-2333 LEOPOLDSORF
HAUPTSTRASSE 11**

Objektbeschreibung

NÄCHSTE BESICHTIGUNGSMÖGLICHKEIT: Donnerstag, 11.12.2025 17:30-18:30Uhr
Openhouse-Besichtigung - Bitte um VORANMELDUNG!

Zur Vermietung gelangt eine moderne 2-Zimmer-Wohnung im Zentrum von Leopoldsdorf.

Die lichtdurchflutete Wohnung befindet sich im 1.Obergeschoß einer im Jahr 2022 fertiggestellten Wohnhausanlage und weist eine Wohnfläche von ca. 45 m² sowie einen geräumigen, südseitigen Balkon mit ca. 12 m² auf.

Die Böden wurden mit hochwertigem Eichenparkett ausgestattet und die Sanitärräumlichkeiten schön verflies. Eine vollausgestattete Einbauküche ist ebenfalls vorhanden.

Beheizt wird die Wohnung mittels Fußbodenheizung und Fernwärme. Außerdem wurden alle Verglasungen mit außenliegenden Raffstores ausgestattet.

Ein Kellerabteil ist der Wohnung ebenso zugeschrieben und ist im Mietpreis bereits enthalten.

Bei den im Inserat ersichtlichen Fotos sowie dem virtuellen Rundgang handelt es sich um die idente und daneben befindliche Nachbarwohnung. (Grundriss gespiegelt)

ECKDATEN:

- Lage: 1. Obergeschoß mit Lift
- Wohnnutzfläche: ca. 45 m²
- Terrasse: ca. 12,33 m²
- 2 Zimmer

Der Grundriss gliedert sich wie folgt:

- Vorraum
- Abstellraum
- WC
- Wohnküche mit Zugang zum geräumigen, südseitigen Balkon
- Schlafzimmer
- Badezimmer mit Dusche, Waschtisch und Waschmaschinenanschluss

VIRTUELLER RUNDGANG:

<https://my.matterport.com/show/?m=zvduA6TzjgP>

(Link bitte kopieren und in Ihren Browser einfügen)

Monatliche Kosten:

Miete netto: 719,10 €

Betriebskosten brutto: 87,99 €

Akonto Kaltwasser brutto: 9,93 € (Abrechnung nach tatsächlichem Verbrauch)

Akonto Heizung und Warmwasser brutto: 69,62 € (Abrechnung nach tatsächlichem Verbrauch)

10% USt. der Nettomiete: 71,91 €

Gesamt inkl. BK, kalt pro Monat: 879,00 €

Gesamt inkl. Heizung, Warm- und Kaltwasser pro Monat: 958,55 € (+ optional PKW-Stellplatz 100,00 € pro Monat)

Verfügbar: ab 01.01.2026

Befristung: bis 5 Jahre vorerst

PKW-Stellplatz: optional in der Tiefgarage (Doppelstellplatz - 2 hintereinander mit 10 x 2,5m) 100,00 € pro Monat brutto inkl. BK (bei Anmietung gemeinsam mit der Wohnung statt € 120,00 p.m. für externe Mieter)

"ÜBERZEUGEN SIE SICH SELBST! ANSEHEN LOHNT SICH!"

Für weitere Details stehen wir Ihnen gerne jederzeit unter [01 / 997 72 90](tel:019977290) zur Verfügung.

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 <275m

Apotheke <50m

Klinik <5.400m

Krankenhaus <7.575m

Kinder & Schulen

Schule <200m

Kindergarten <200m

Universität <5.650m

Höhere Schule <8.675m

Nahversorgung

Supermarkt <200m

Bäckerei <3.300m

Einkaufszentrum <3.975m

Sonstige

Geldautomat <150m

Bank <150m

Post <175m

Polizei <350m

Verkehr

Bus <125m

U-Bahn <3.750m

Straßenbahn <5.850m

Bahnhof <1.975m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap