

**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 <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	1,36 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 33,87 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,85
Gesamtmiete	879,00 €
Kaltmiete (netto)	719,10 €
Kaltmiete	799,09 €
Betriebskosten:	79,99 €
USt.:	79,91 €
Provisionsangabe:	

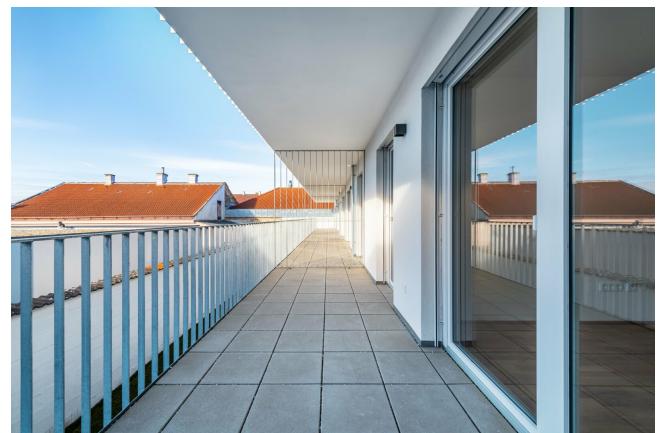
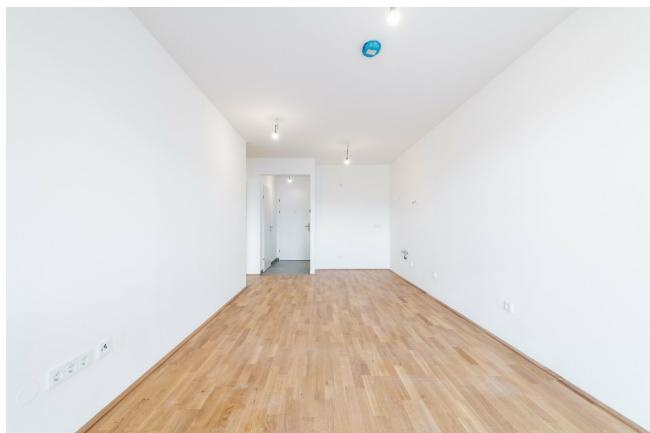
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

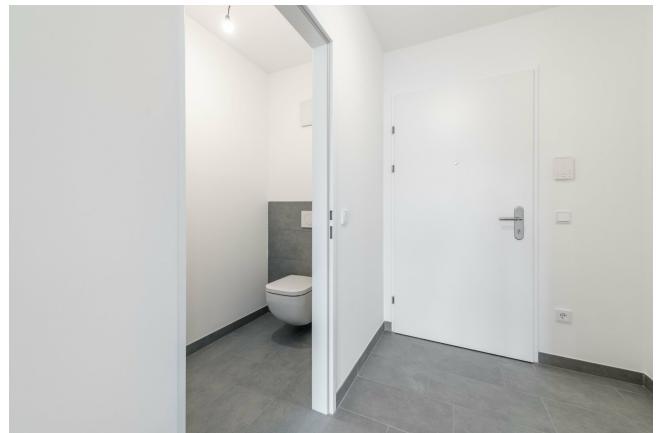
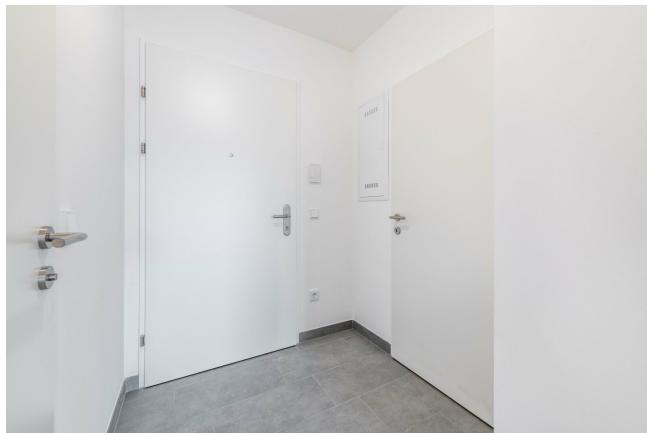
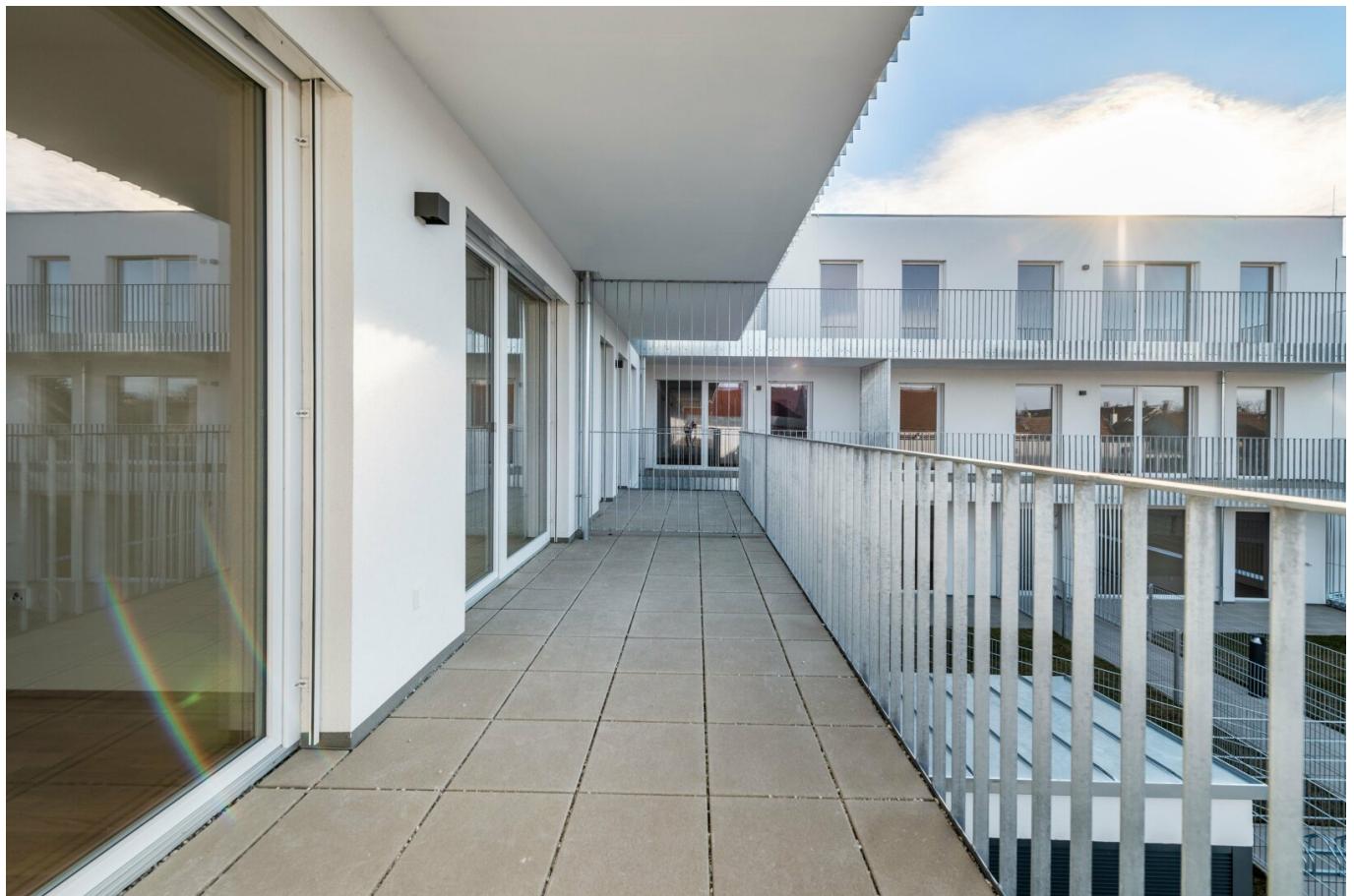
## Ihr Ansprechpartner

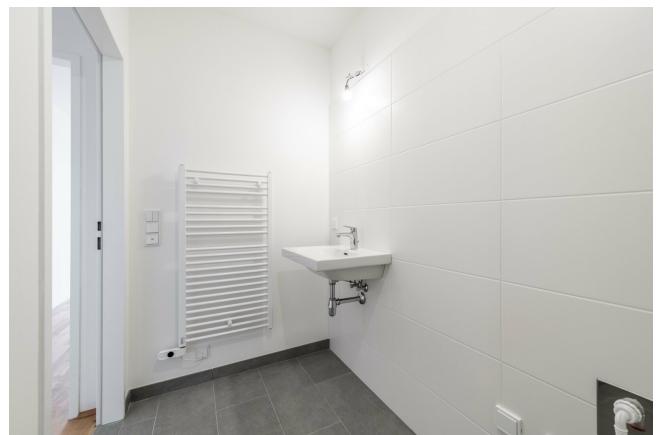
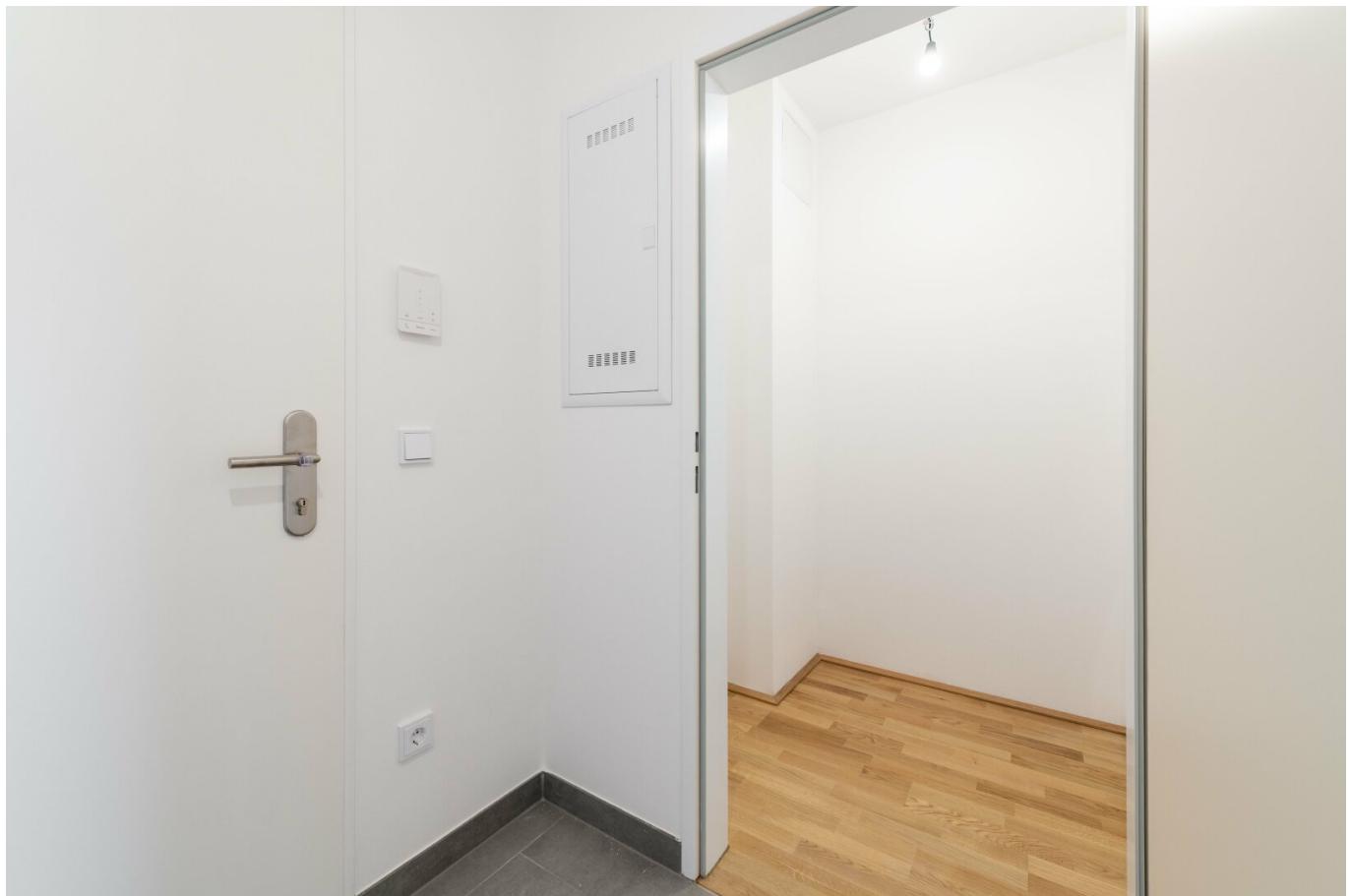


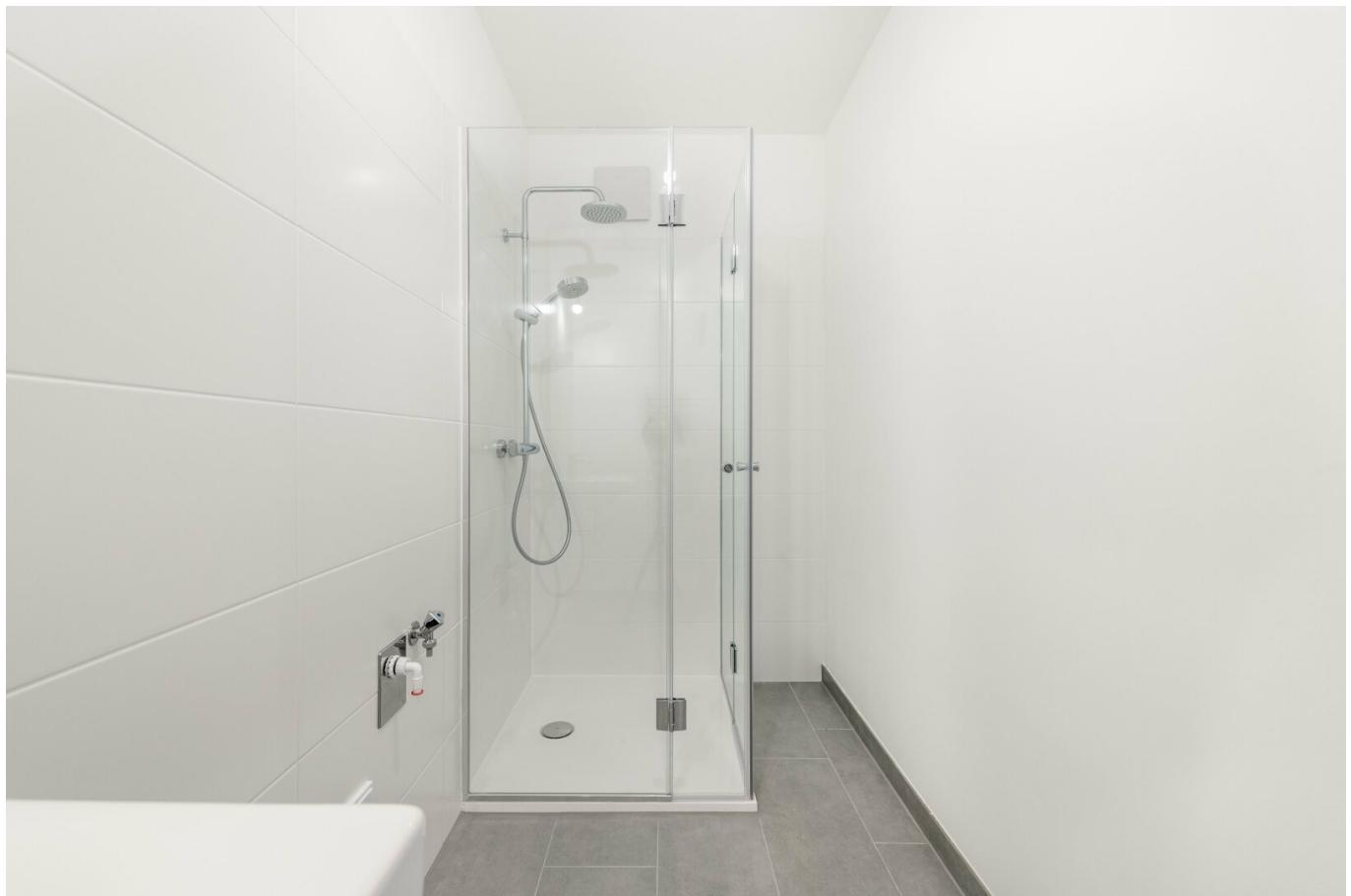
**Ing. Dominic Lorenz**

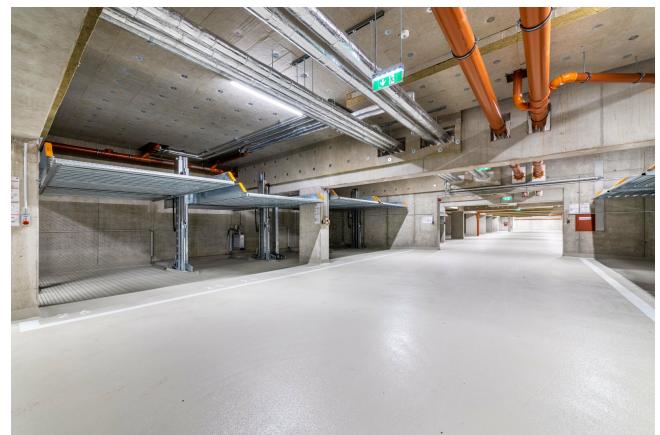
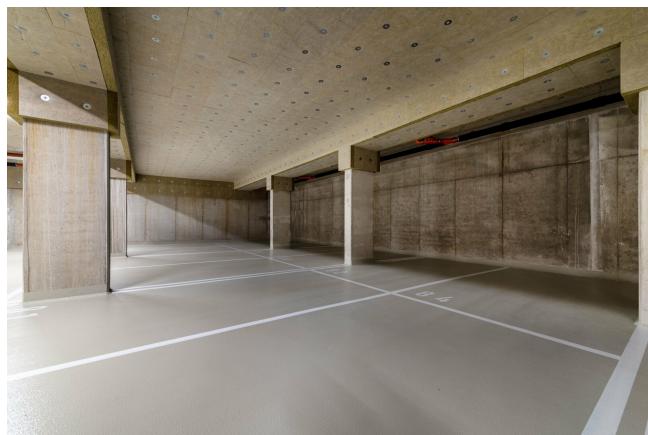
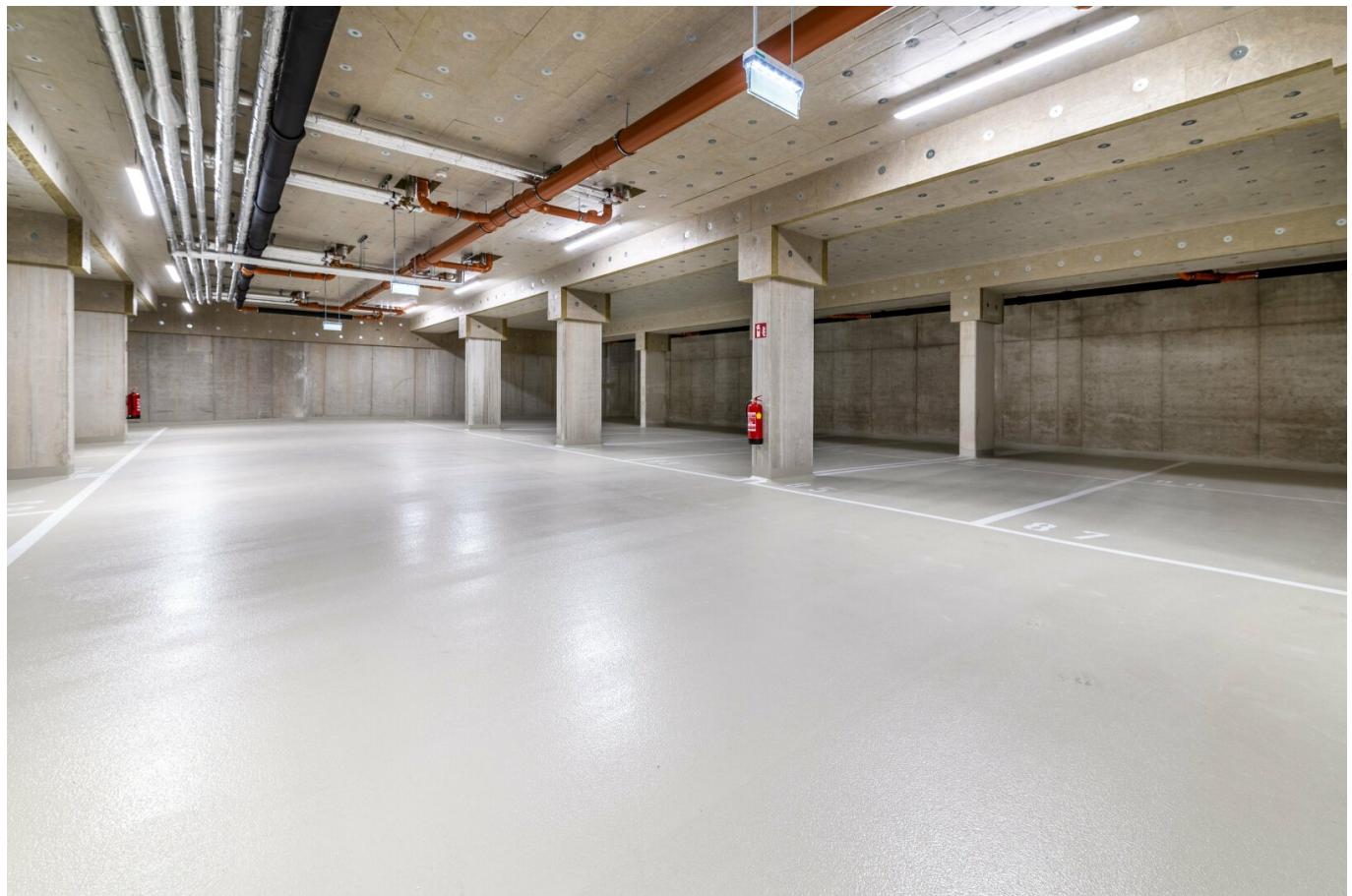








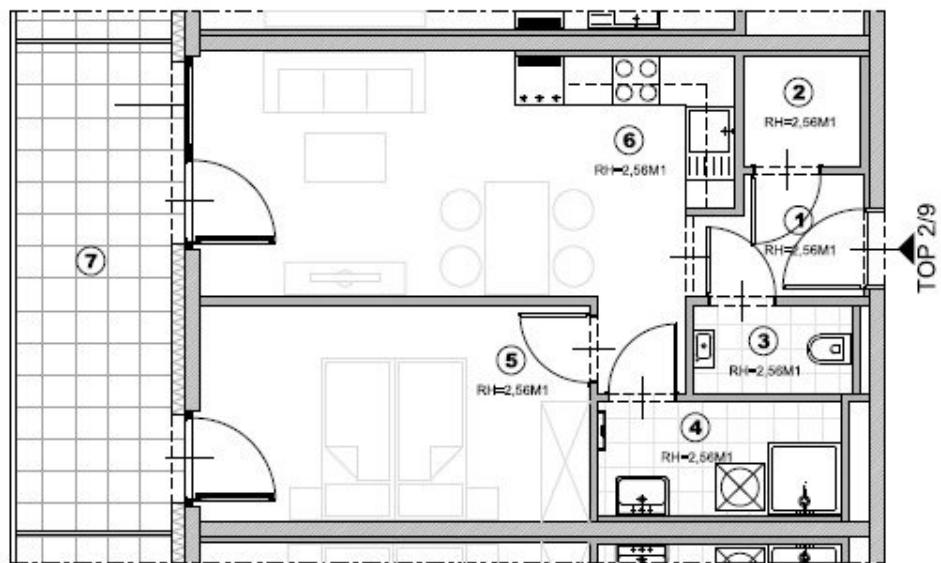




## Nur einen Katzensprung von Wien entfernt...

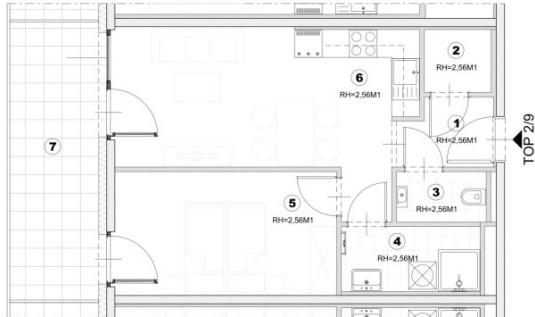
Den Anschluss an alle wichtigen Schnellverbindungen wie der A2, A3 und der A4 erreichen Sie in kürzester Zeit über die angrenzende S1. Sie brauchen weniger als 25 Minuten, um das Stadtzentrum zu erreichen. Die öffentlichen Verkehrsmittel sind besonders gut ausgebaut. Sie können die neue U-Bahn Station "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.



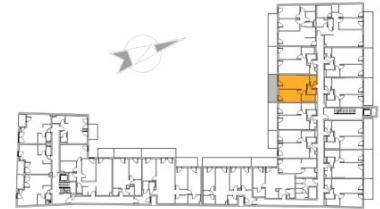


# 1. OBERGESCHOSS TOP 2/9

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



GRUNDRISSPLAN



A-2333 LEOPOLDSDORF  
HAUPTSTRASSE 11

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.

**MF**  
EIN PROJEKT DER  
VMF IMMOBILIEN  
[www.vmfimmo.at](http://www.vmfimmo.at)



ARCHITEKTEN  
Kunath trenkwalder ZT OG  
STAATLICH BEFUGTE UND BEGEDETE ZIVILTECHNIKER  
[www.kunathtrenkwalder.at](http://www.kunathtrenkwalder.at)

## 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 m<sup>2</sup> sowie einen geräumigen, südseitigen Balkon mit ca. 12 m<sup>2</sup> auf.

Die Böden wurden mit hochwertigem Eichenparkett ausgestattet und die Sanitärräumlichkeiten schön verfliest. 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 identische und daneben befindliche Nachbarwohnung. (Grundriss gespiegelt)

### ECKDATEN:

- Lage: 1. Obergeschoß mit Lift
- Wohnnutzfläche: ca. 45 m<sup>2</sup>
- Terrasse: ca. 12,33 m<sup>2</sup>
- 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