

# **Idyllische Gartenwohnung in Leobersdorf: Gemütlich, gepflegt und mit Terrasse!**



**Objektnummer: 1991/59**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Wiesengasse 7
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2544 Leobersdorf
Baujahr:	2022
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	40,28 m <sup>2</sup>
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	38,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 36,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,79
Gesamtmiete	739,27 €
Kaltmiete (netto)	480,00 €
Kaltmiete	572,51 €
Betriebskosten:	92,51 €
USt.:	166,76 €
Provisionsangabe:	

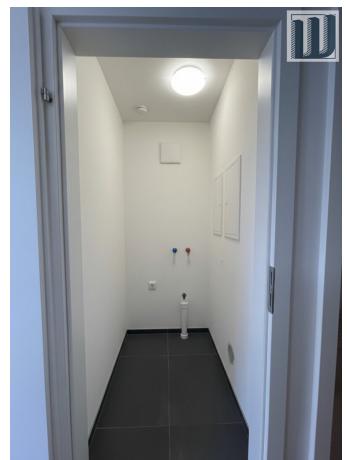
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

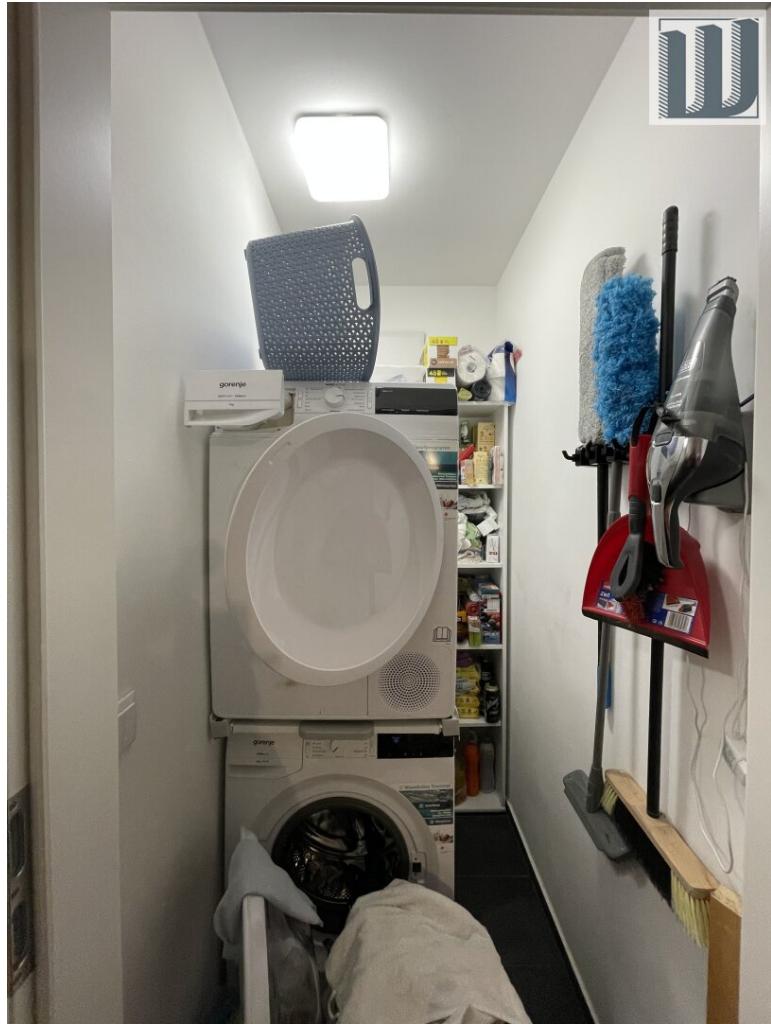


**Klaus Regensburger**



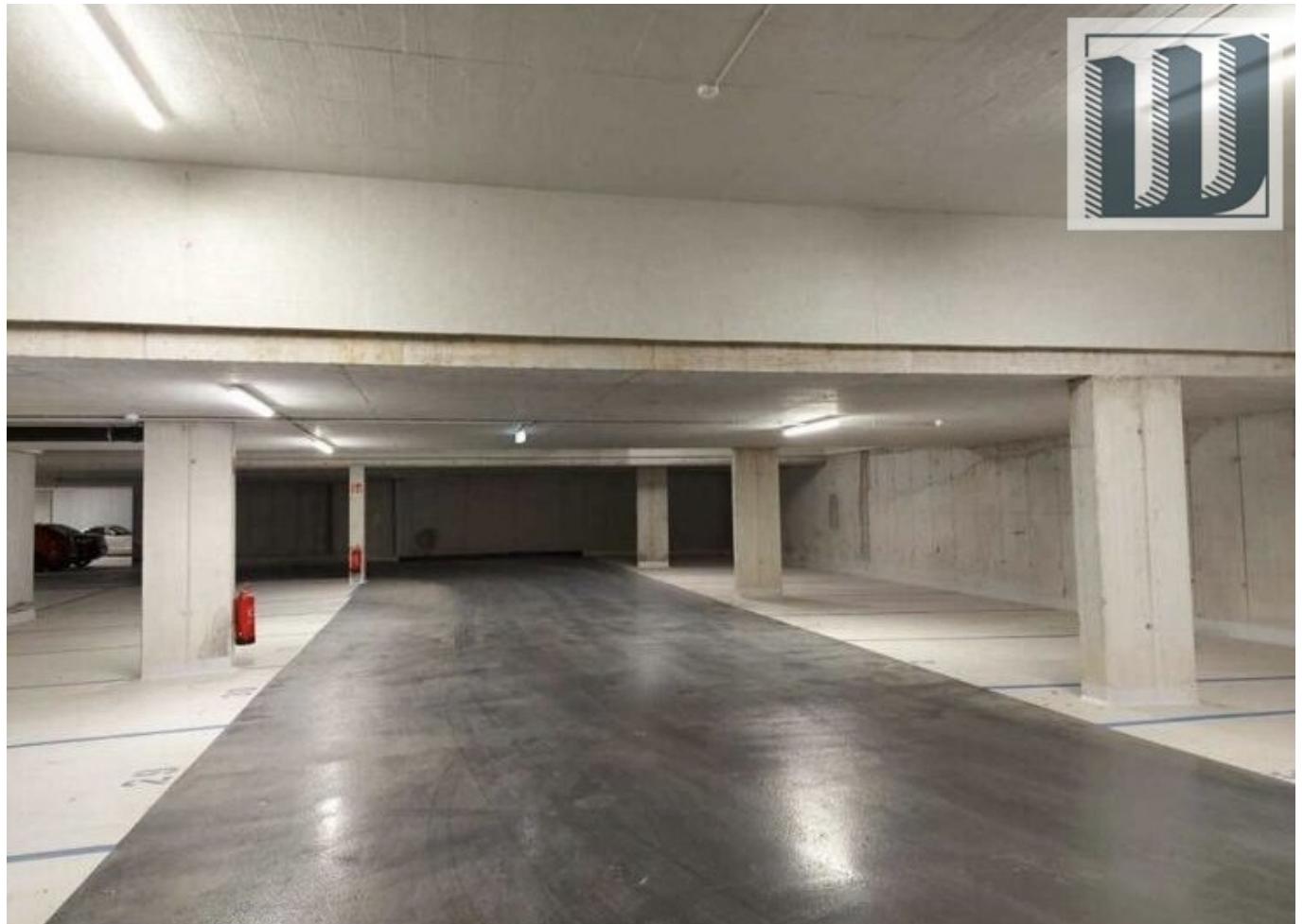












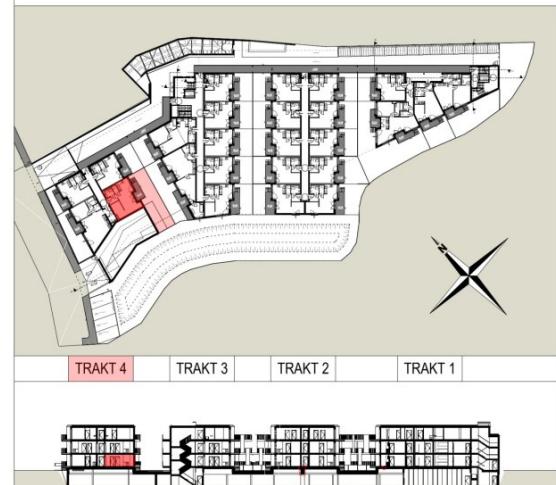


## WIESENGASSE 7 2544 LEOBERSDORF



### TOP 4.3

ERDGESCHOSS	TRAKT 4
ZIMMER	1
TERRASSE/ BALKON	18,07m <sup>2</sup>
GARTEN	37,84m <sup>2</sup>
KELLERABTEIL	2,10m <sup>2</sup>
PARKPLATZ	G12
RAUMHÖHE	2,53m
WOHNNUTZFLÄCHE	40,28m <sup>2</sup>



Dieser Plan ist zum Anfertigen von Erbauungszwecken nicht gedacht. Maße sind in Rohraumaße angegeben. Statische, haustechnische und bauphysikalische Details sind nicht Planinhalt, daher kann es zu Änderungen kommen. Aufgrund baulicher Maßnahmen sind Abweichungen der Gesamtnutzfläche und der Raumhöhen nicht auszuschließen. Die Einrichtung ist nur illustrativ dargestellt und erfolgt laut Ausstattungsbeschreibung. Änderungen sind vorbehalten aufgrund behördlicher Vorgaben. Mass- und Flächentoleranz +/- 3%!

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in der idyllischen Gartenwohnung in 2544 Leobersdorf, Niederösterreich! Diese charmante Erdgeschosswohnung bietet nicht nur eine durchdachte Raumaufteilung, sondern auch eine harmonische Verbindung von modernem Wohnkomfort und naturnahen Erlebnissen.

Mit einer großzügigen Fläche von über 40 m<sup>2</sup> ist diese gepflegte Wohnung ideal für Singles oder Paare, die Wert auf eine ruhige Umgebung legen. Der Höhepunkt dieser Immobilie ist der private Gartenbereich, der Ihnen die Möglichkeit bietet, inmitten der Natur zu entspannen oder gesellige Abende auf der Terrasse zu verbringen. Genießen Sie den herrlichen Ausblick ins Grüne und lassen Sie den Stress des Alltags hinter sich.

Die Wohnung überzeugt durch hochwertige Ausstattungsmerkmale, die modernen Wohnkomfort garantieren. Der geschmackvolle Mix aus Fliesen und Parkett sowie die angenehme Fußbodenheizung sorgen für ein behagliches Wohnklima. Die moderne Einbauküche lädt zum kreativen Kochen ein und bietet ausreichend Platz für Ihre kulinarischen Abenteuer.

Zusätzlich verfügt die Wohnung über einen praktischen Abstellraum, der Ihnen hilft, Ordnung zu halten. Ein Personenaufzug erleichtert den Zugang zur Wohnung und zur Tiefgarage, wo Ihr Fahrzeug sicher und geschützt parken kann. Die umweltfreundliche Fernwärme sorgt für eine effiziente Beheizung und trägt zu einem nachhaltigen Lebensstil bei.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Mit dem Bus und Bahnhof in der Nähe sind Sie schnell und bequem mit den wichtigsten Verkehrsknotenpunkten verbunden. So erreichen Sie auch die umliegenden Städte und Gemeinden ohne Mühe.

Die Lage der Wohnung ist unschlagbar. In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen: Ärzte, Apotheken, Schulen, Kindergärten, Supermärkte, Bäckereien und ein Einkaufszentrum. Hier wohnen Sie nicht nur komfortabel, sondern auch praktisch!

Mieten Sie diese attraktive Gartenwohnung und genießen Sie ein Leben in einer der schönsten Regionen Niederösterreichs. Lassen Sie sich von der Harmonie und der Lebensqualität in Leobersdorf begeistern!

**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 von einer ähnlichen Wohnung, hilft aber trotzdem zur**

## **Orientierung.**

**WICHTIG: Ein Garagenstellplatz um rd. € 118,- monatlich brutto muss mit gemietet werden!**

Kontaktieren Sie uns noch heute für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin. 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