

**++ Maisonette im Wienerwald – neuwertig, sonnig & mit  
E?Ladestation I MB IMMOBILIEN ++**



Ausblick von der Terrasse

**Objektnummer: 4543**

**Eine Immobilie von Michael Bajer Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2533 Klausen-Leopoldsdorf
<b>Baujahr:</b>	2010
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	85,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	93,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	7,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 37,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	290.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	385,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### Roswitha Adler

Michael Bajer Immobilien  
Dornbacher Straße 76  
1170 Wien

H +43 676 45 54 267

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

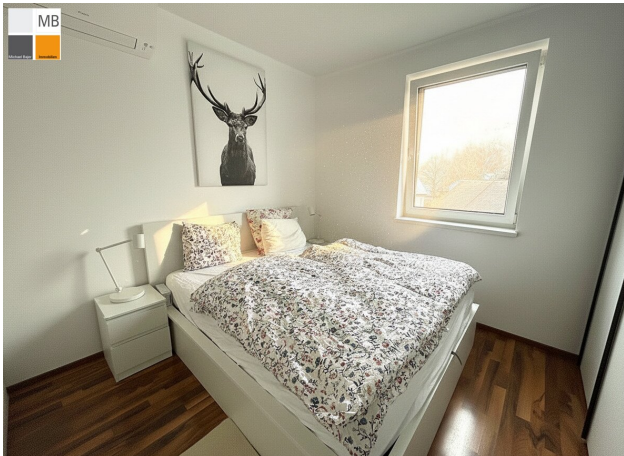




MB  
Michael B...



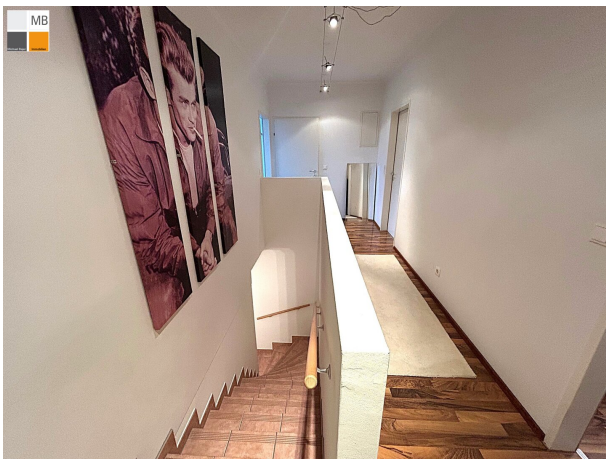
MB



MB

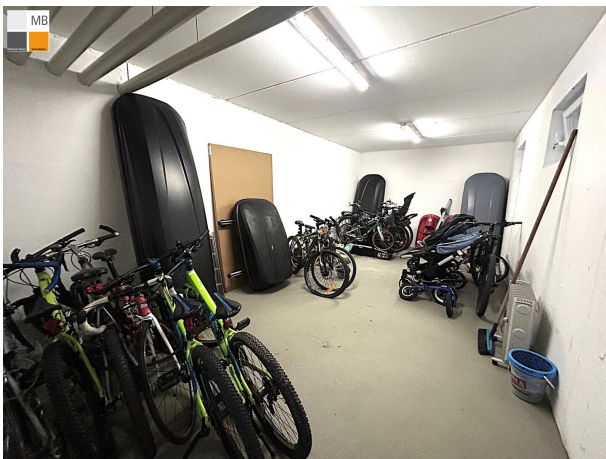












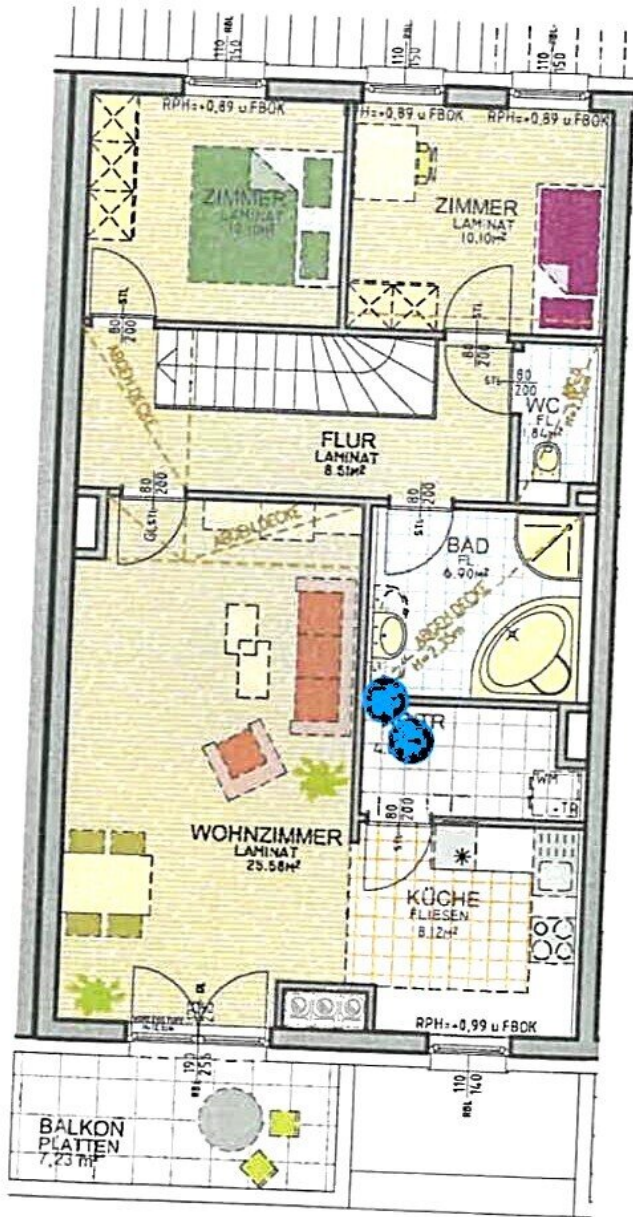


**Ihre Maklerin im Wienerwald!**

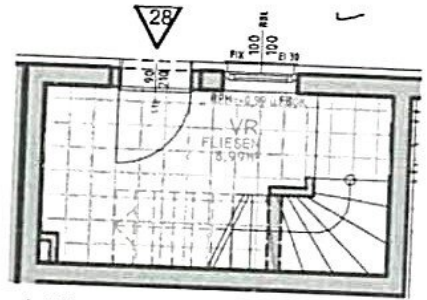
**Roswitha Adler**  
**0676 / 455 42 67**  
adler@mb-immobilien.at  
www.mb-immobilien.at



Mehr Leistung. Mehr Mensch.

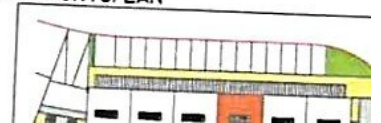


2. OBERGESCHOSS



1. OBERGESCHOSS

BADEZIMMER: ANSCHLÜSSE LT. BADAUSST  
 WC: LT. WC-AUSSTATTUNG  
 FLÄCHENÄNDERUNGEN UND  
 TECHNISCHE ÄNDERUNGEN SIND VORBEHALT  
 ÜBERSICHTSPLAN



## Objektbeschreibung

### Einziehen & Wohlfühlen: Moderne Maisonette mit Balkon und Parkplatz!

Helle Maisonette mitten im Wienerwald – ein Zuhause zum Durchatmen In Klausen? Leopoldsdorf, dort wo der Wienerwald seine Ruhe ausbreitet und jeder Tag ein Stück Natur schenkt, wartet diese neuwertige Maisonette darauf, Menschen glücklich zu machen. Auf rund 85 m<sup>2</sup> Wohnfläche plus Sonnenbalkon verbindet sie modernes Wohnen mit Geborgenheit – ein Ort, an dem man die Schuhe auszieht, tief durchatmet und sofort spürt: *Hier bin ich richtig.*

#### ? Warum man sich hier sofort verliebt

- Übergroßes Kellerabteil direkt neben der Wohnung – bequem erreichbar, sogar mit Hausschuhen
- Energieeffizienzklasse B – niedrige Kosten, gutes Gefühl
- Eigener Parkplatz mit E?Ladestation – entspannt ankommen, zukunftsfit wohnen
- Klimaanlage & Wohnraumlüftung – frische Luft zu jeder Jahreszeit
- Fußbodenheizung auf beiden Etagen – Wärme, die man nicht sieht, sondern fühlt
- Kaminanschluss für Schwedenofen – für gemütliche Winterabende
- Badezimmer mit Dusche & Eckwanne – ein Raum für kleine Auszeiten
- Sonnenbalkon – Frühstück in der Morgensonne, Abende im warmen Licht
- Neuwertiger Zustand – einziehen, ankommen, wohlfühlen
- Maisonette?Stil – wie ein kleines Haus im Haus, mit viel Privatsphäre
- Betriebskosten: EUR 395 inkl. Rücklage & Steuern

#### ? Lage, die das Leben leichter macht

Klausen? Leopoldsdorf ist ein Ort, an dem man die Natur spürt – und trotzdem bestens angebunden bleibt. Hier hört man noch Vogelgezwitscher, während Wien, Baden oder die SCS schnell erreichbar sind.

- Nahversorgung im Ort – alles Wichtige in Reichweite

- Alland & Ärztezentrum Hochstraß – zusätzliche Infrastruktur ganz nah
- Schnelle Anbindung über A21 & A2 – ideal für Pendler
- Wienerwald direkt vor der Haustür – Spaziergänge, Joggen, Radfahren, Kraft tanken

**Ein Zuhause für alle, die Natur lieben, Ruhe suchen und dennoch flexibel bleiben möchten.**

**? Jetzt Besichtigung vereinbaren und Ihr neues Zuhause entdecken!**

**Roswitha Adler**

[0676/4554 267](tel:06764554267)

[adler@mb-immobilien.at](mailto:adler@mb-immobilien.at)

**Bin (fast) jederzeit erreichbar! Einzelbesichtigung flexibel und spontan möglich.**

**Wir weisen auf unser wirtschaftliches Nahverhältnis mit dem Abgeber und auf unsere Vermittlungstätigkeit als Doppelmakler hin.**

**Alle Angaben basieren auf Informationen des Eigentümers und wurden mit größter Sorgfalt zusammengestellt.**

**Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben wird keine Gewähr übernommen. Änderungen, Irrtümer und Zwischenverkauf bleiben ausdrücklich vorbehalten. Maßangaben sind Circa-Angaben.**

**Das Exposé stellt kein verbindliches Angebot dar.**

**Bei erfolgreichem Abschlussfall fällt eine Käuferprovision in Höhe von 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. an - gemäß Immobilienmaklerverordnung BGBl. 262 und 297/1996.**

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <6.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <6.000m  
Höhere Schule <10.000m  
Universität <10.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <6.500m  
Bäckerei <500m

**Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <6.500m  
Polizei <5.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <4.000m  
Bahnhof <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap