

**++ Neuwertig, sonnig & mitten im Wienerwald | MB
IMMOBILIEN ++**



Ihr Blick vom Balkon

Objektnummer: 4543

Eine Immobilie von Michael Bajer Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

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



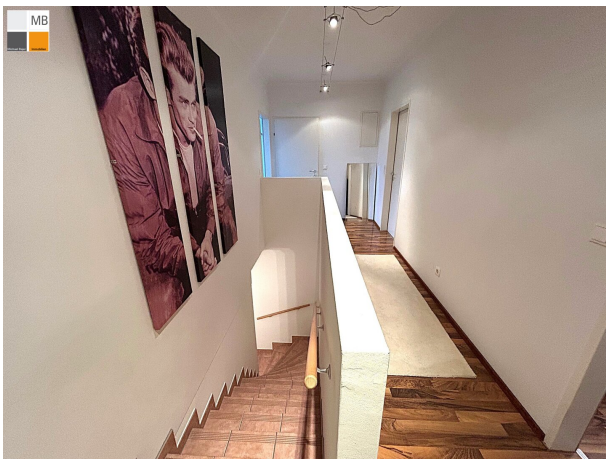
MB



MB















Ihre Maklerin im Wienerwald!

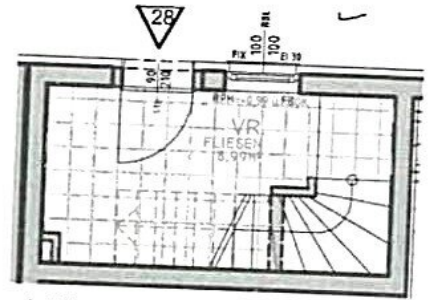
Roswitha Adler
0676 / 455 42 67
adler@mb-immobilien.at
www.mb-immobilien.at



Mehr Leistung. Mehr Mensch.

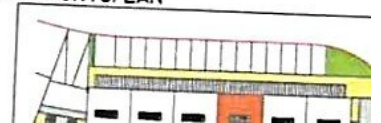


2. OBERGESCHOSS



1. OBERGESCHOSS

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



Objektbeschreibung

Einziehen & Wohlfühlen: Moderne Maisonette mit Balkon + E-Ladestation + 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 m² 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 Schvedenofen** – 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

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