

**++ Offenes Wohnen in SÜD-Ausrichtung! | MB  
IMMOBILIEN ++**



offenes Wohnen

**Objektnummer: 4544**

**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>	94,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	9,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</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.

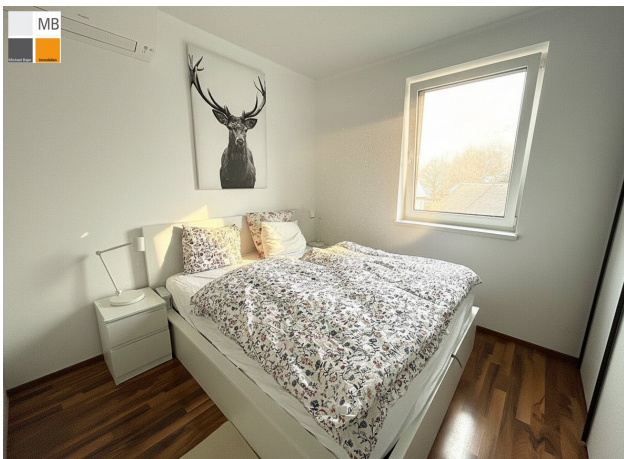




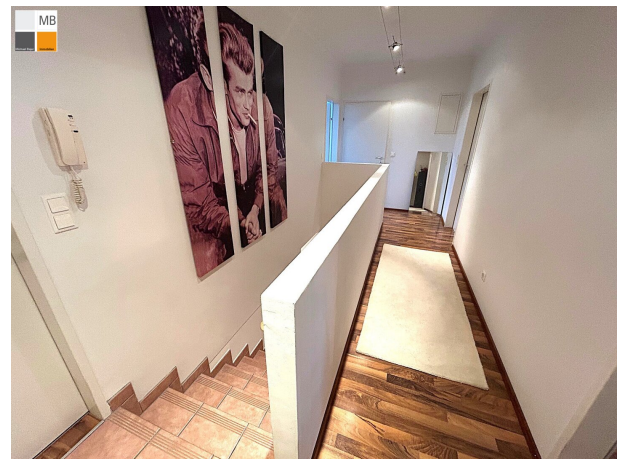




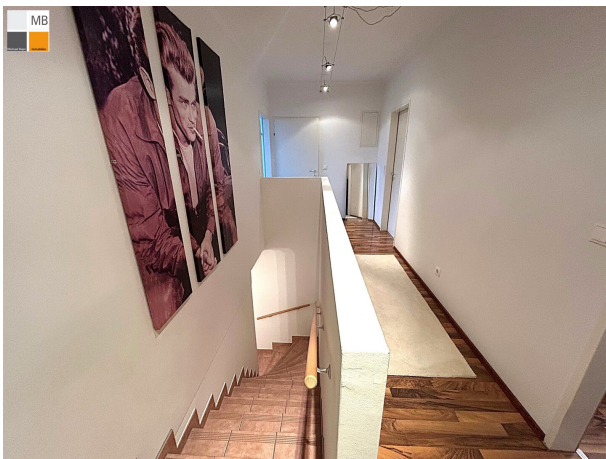


























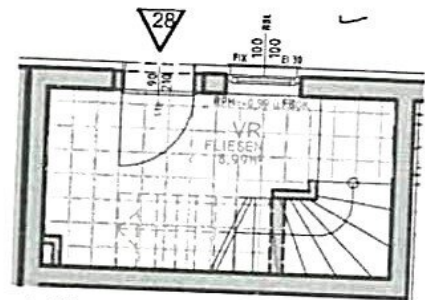
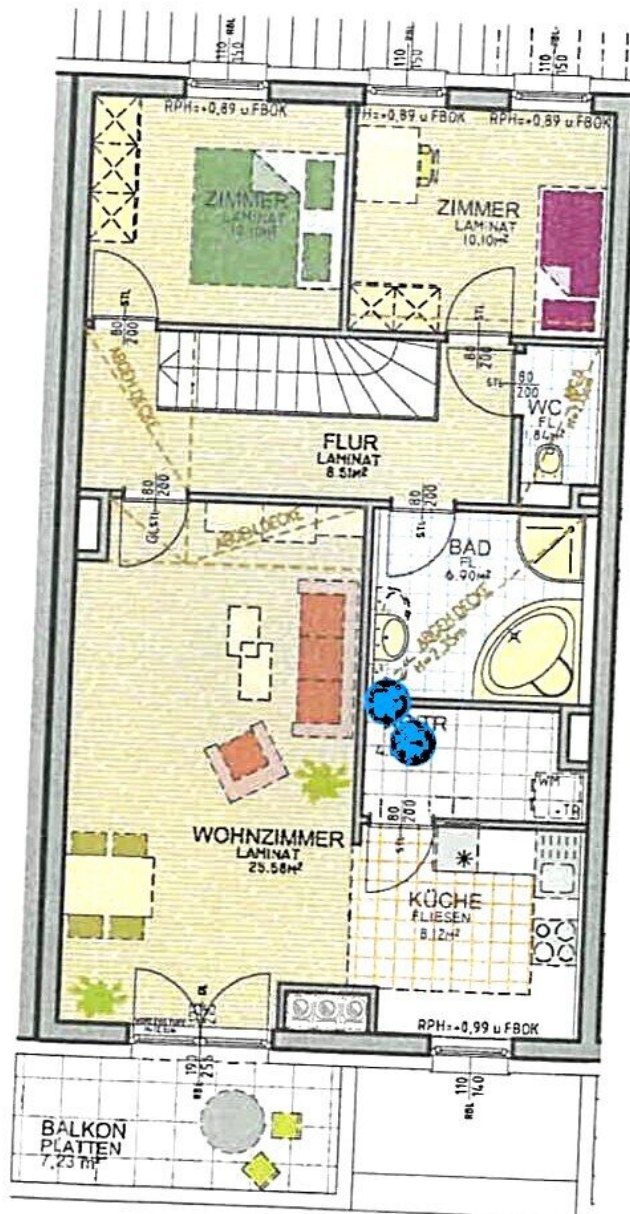


**Ihre Maklerin im Wienerwald!**

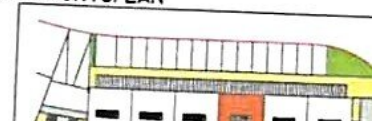
**Roswitha Adler**  
**0676 / 455 42 67**  
adler@mb-immobilien.at  
www.mb-immobilien.at

Mehr Leistung. **Mehr Mensch.**





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





## Objektbeschreibung

### Ein Zuhause zum Ankommen – mitten im Wienerwald, mit allem, was das Herz braucht!

In Klausen-Leopoldsdorf, dort wo der Wienerwald seine sanfte Ruhe ausbreitet und jeder Tag ein Stück Natur schenkt, wartet diese neuwertige Wohnung darauf, Menschen glücklich zu machen. Auf rund 85 m<sup>2</sup> + zirka 8 m<sup>2</sup> Südbalkon verbindet sie modernes Wohngefühl 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:

- riesiges Kellerabteil neben der Wohnung!!!
- Energieeffizienzklasse B – gut für die Umwelt, gut fürs Haushaltsbudget
- Eigener Parkplatz mit E-Ladestation – entspannt ankommen, zukunftsfit wohnen
- Klimaanlage & Wohnraumlüftung – frische, angenehme Luft zu jeder Jahreszeit
- Fußbodenheizung auf beiden Etagen – Wärme, die man nicht sieht, sondern fühlt
- Kaminanschluss für Schwedenofen
- Badezimmer mit Dusche & Eckwanne – ein Raum für kleine Auszeiten
- Sonniger Südbalkon – 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 inklusive Reparaturrücklage und 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 – und ist dennoch in kurzer Zeit in Wien, Baden oder der SCS.

- Nahversorgung im Ort – alles Wichtige für den täglichen Gebrauch 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**

**? 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