

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



offenes Wohnen

Objektnummer: 4544

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:	94,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Keller:	9,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 37,00 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	290.000,00 €
Betriebskosten:	385,00 €

Ihr Ansprechpartner



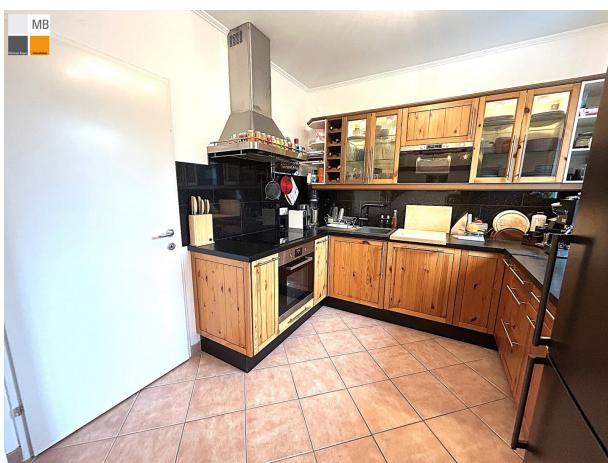
Roswitha Adler

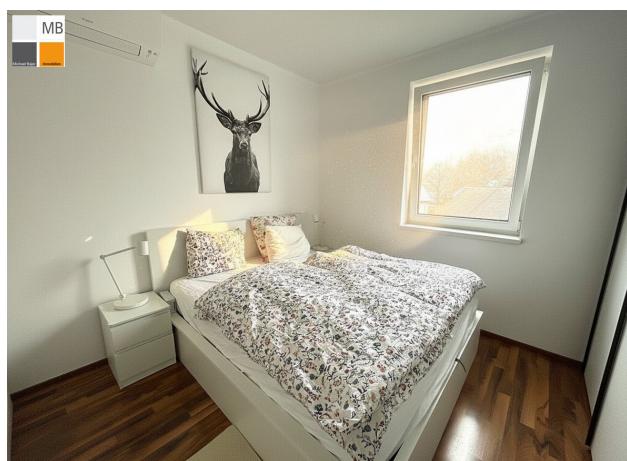
Michael Bajer Immobilien
Dornbacher Straße 76
1170 Wien

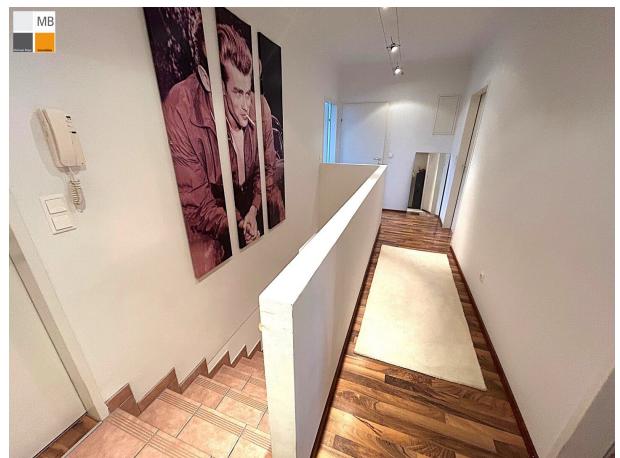
H +43 676 45 54 267

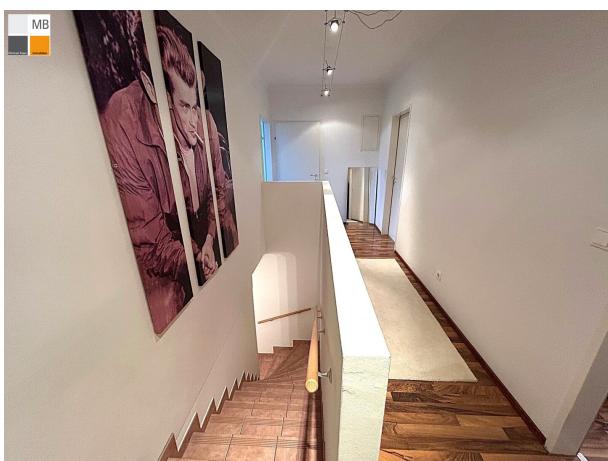
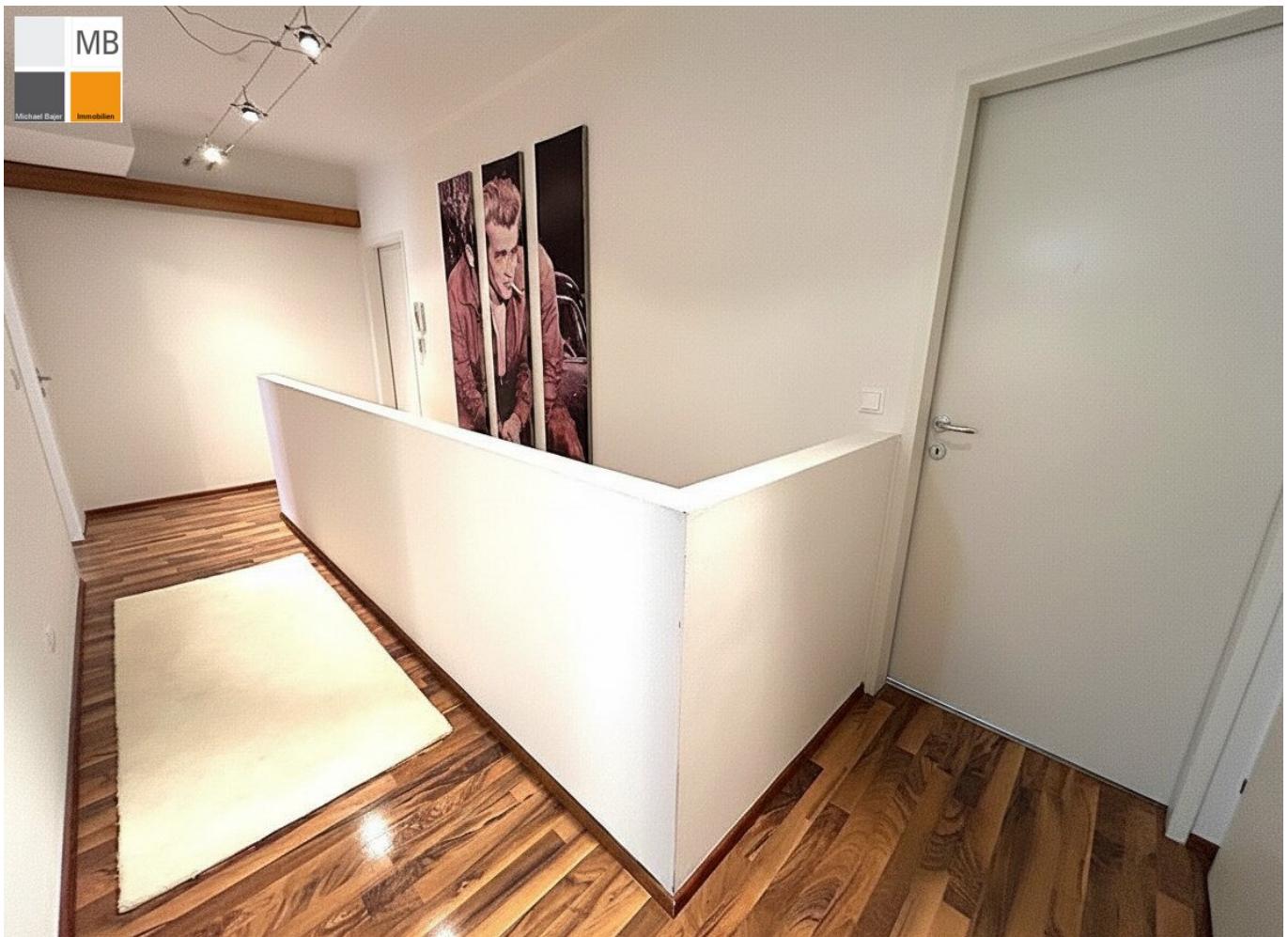
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



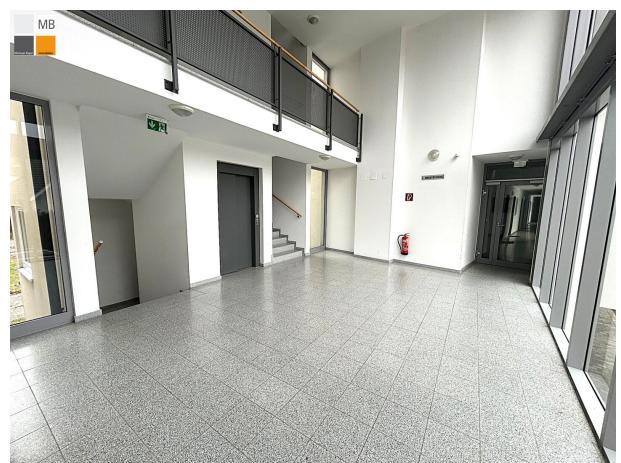


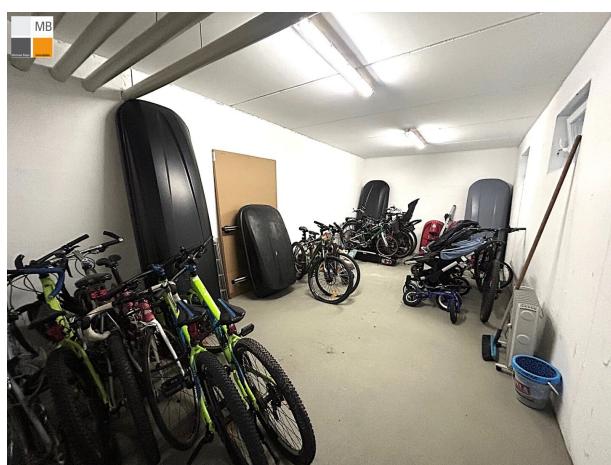














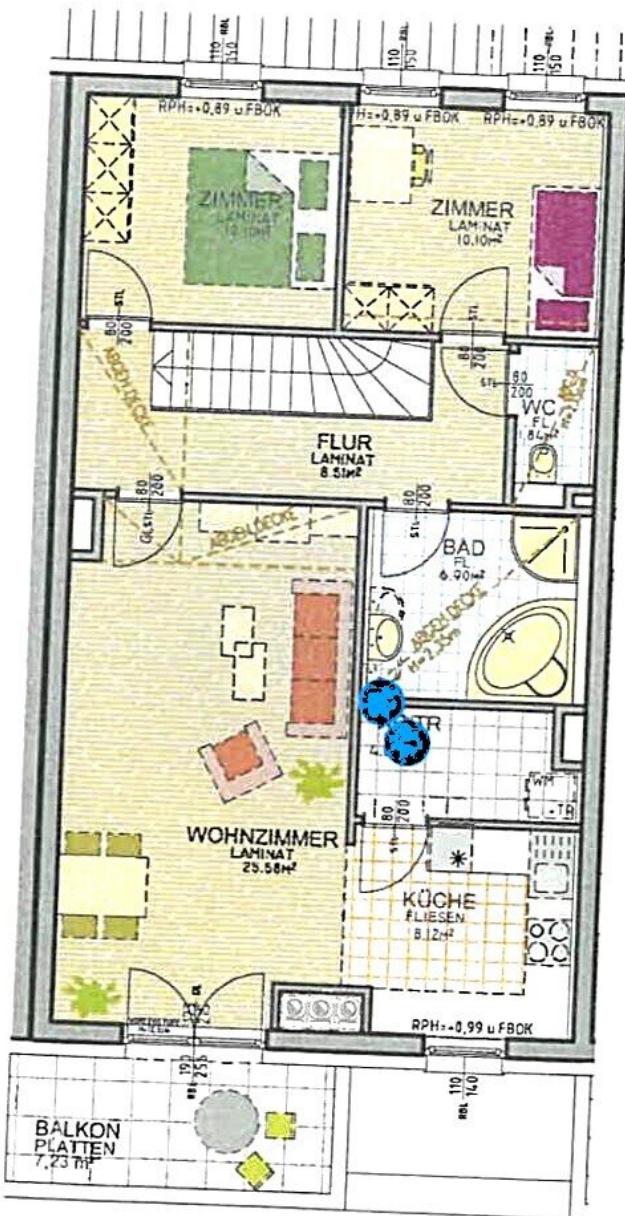
MB
Michael Böger Immobilien

Ihre Maklerin im Wienerwald!

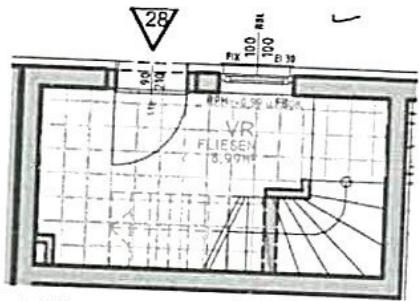
Roswitha Adler
0676 / 455 42 67
adler@mb-immobilien.at
www.mb-immobilien.at

Mehr Leistung. Mehr Mensch.



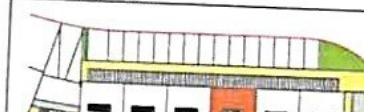


2. OBERGESCHOSS



I. OBERGESCHOSS

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 m² + zirka 8 m² 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 Hochstraße – 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**](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 BGBI. 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