# ++ Tolle Wohnung mit Südblick I MB IMMOBILIEN ++



Südterrasse

## 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 m² |
| **Nutzfläche:** | 94,00 m² |
| **Zimmer:** | 3 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Terrassen:** | 1 |
| **Stellplätze:** | 1 |
| **Keller:** | 9,00 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | B 37,00 kWh / m² * a |
| **Kaufpreis:** | 260.000,00 € |
| **Betriebskosten:** | 385,00 € |
| **Provisionsangabe:** | |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Roswitha Adler**

Michael Bajer Immobilien
Dornbacher Straße 76









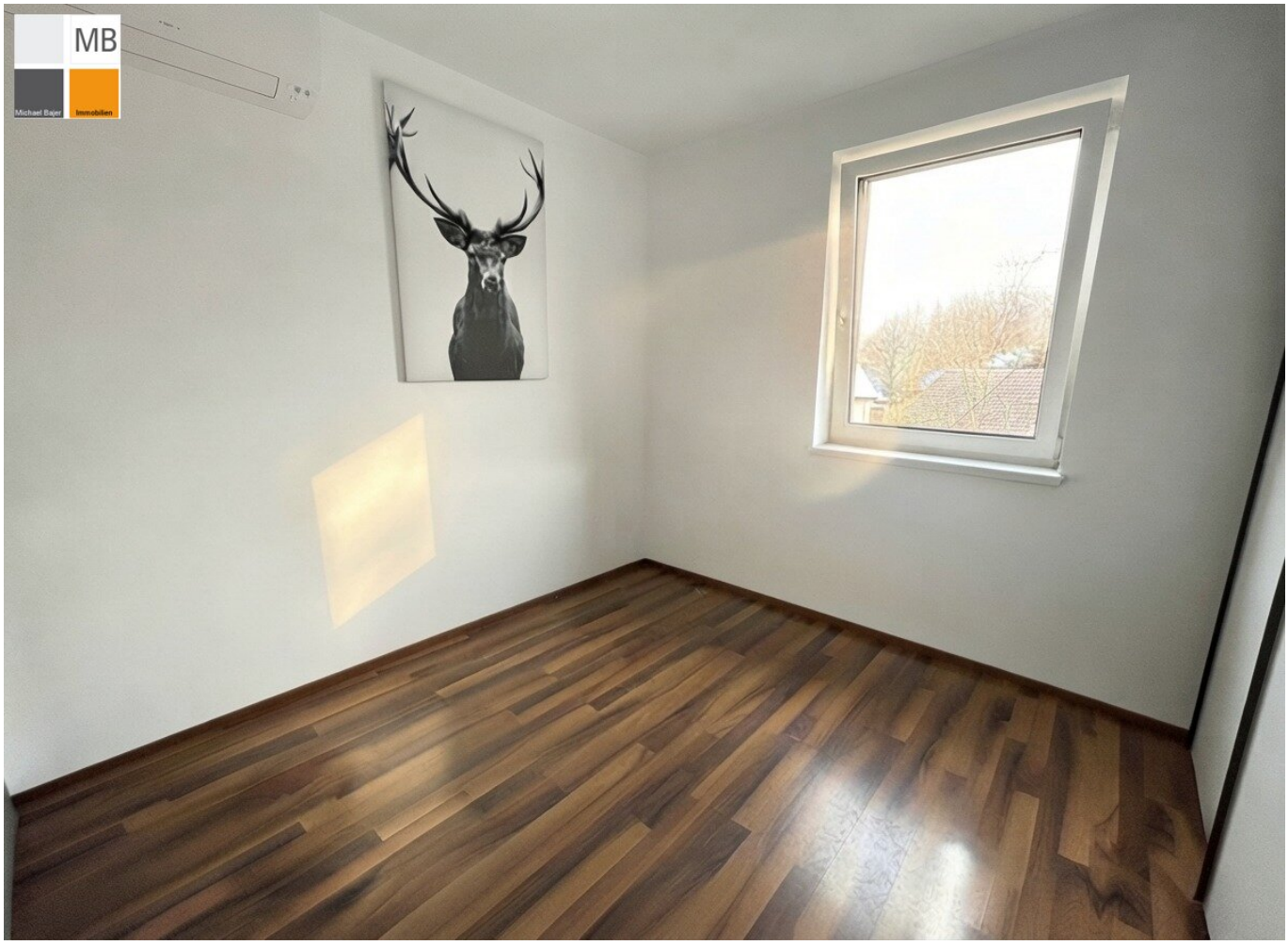


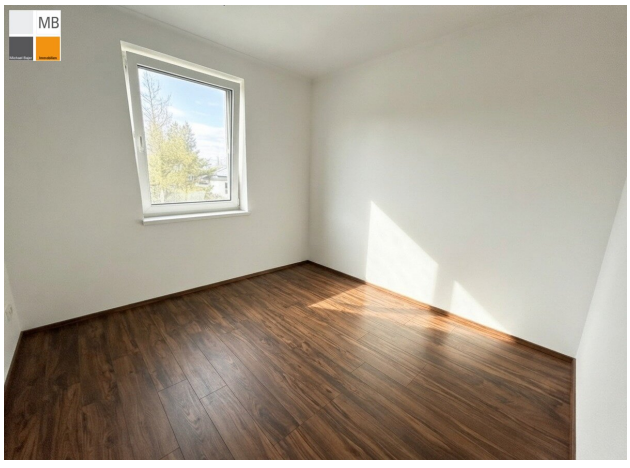










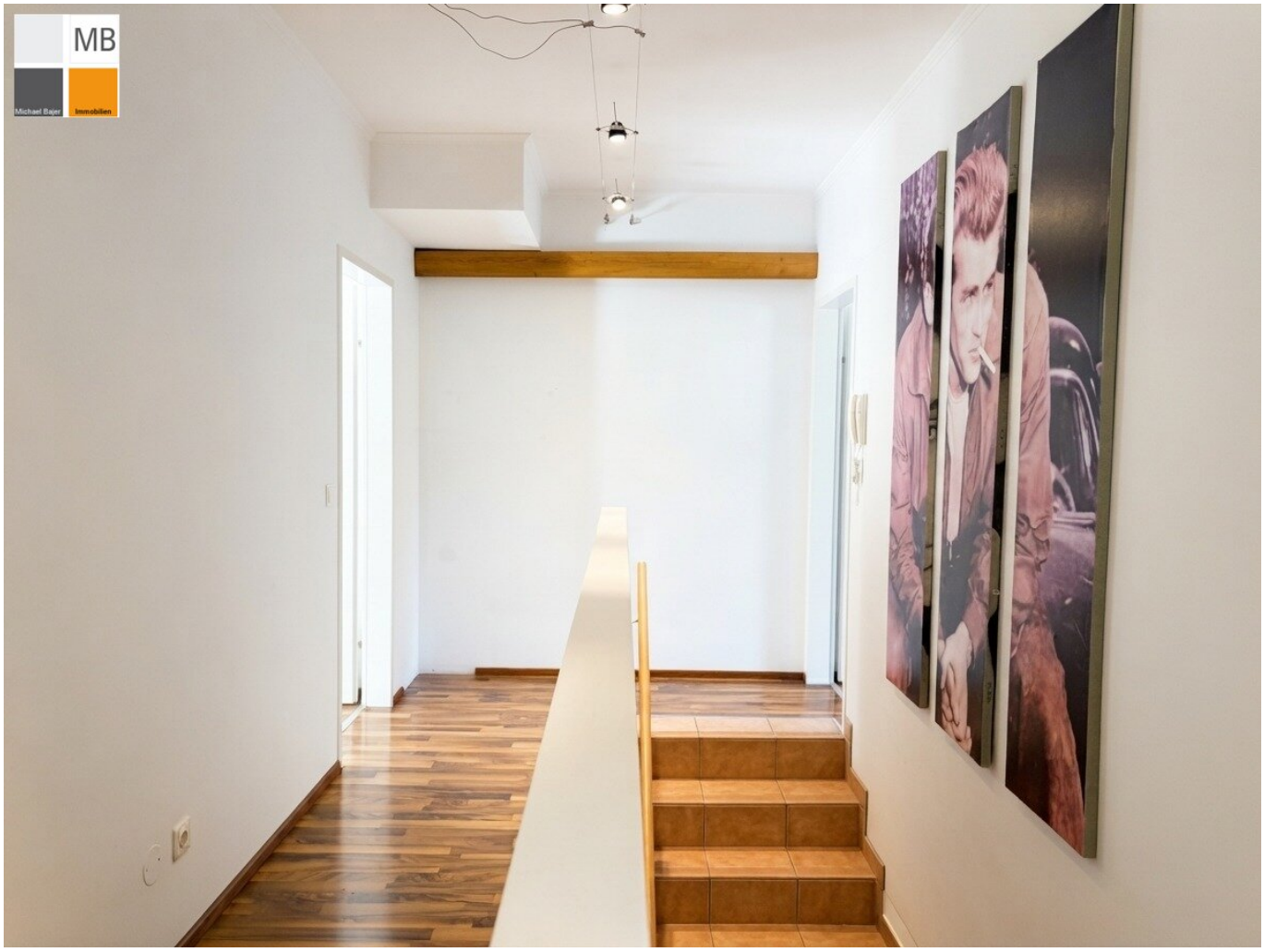


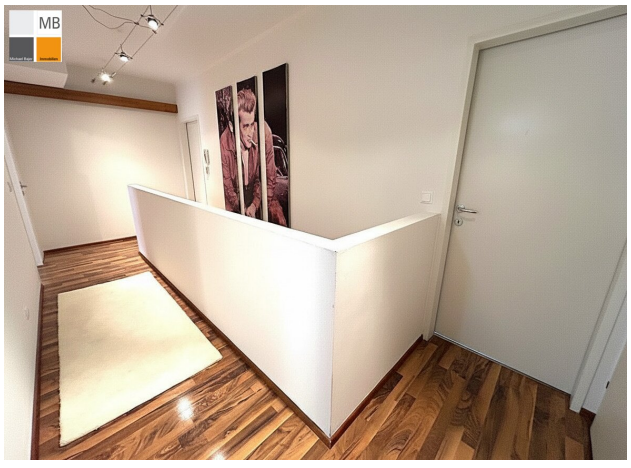


















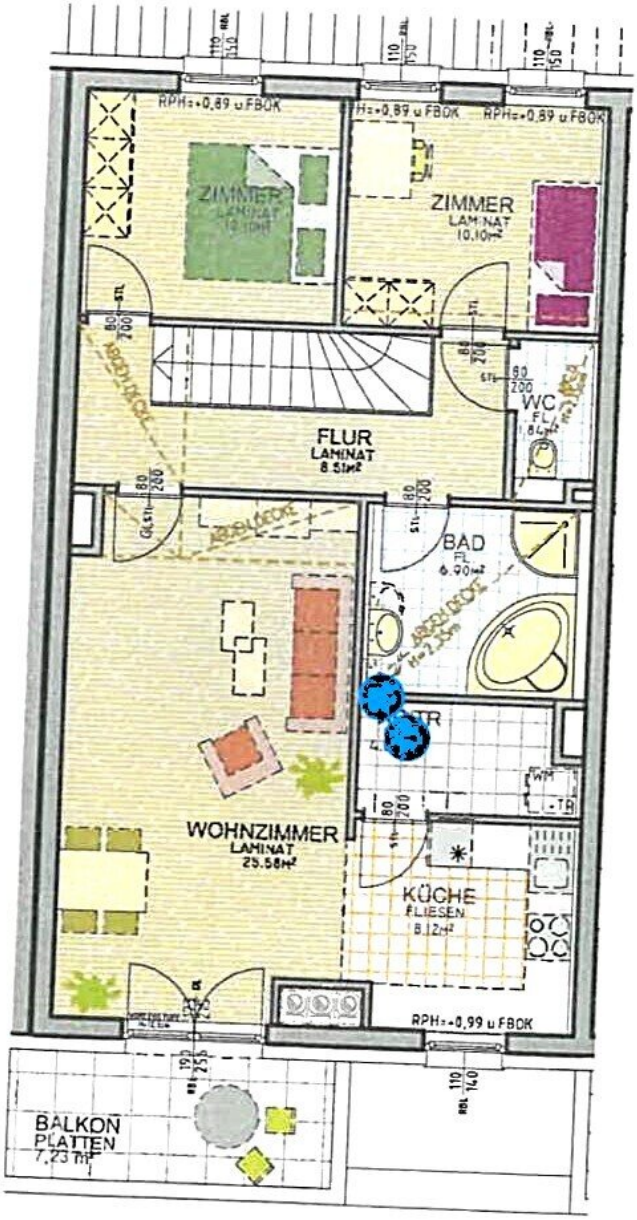




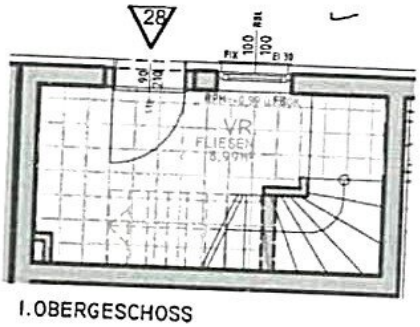





MB
Michael Bajer
Immobilien
Ihre Maklerin im Wienerwald!
Roswitha Adler
0676 / 455 42 67
adler@mb-immobilien.at
www.mb-immobilien.at
Mehr Leistung. Mehr Mensch.



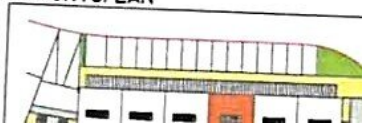

2.OBERGESCHOSS




1.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 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

**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