

# 3-Zimmer-Gartenwohnung mit Terrasse & Tiefgaragenplatz in Leobersdorf



**Objektnummer: 1751/172**

**Eine Immobilie von AUTHEN7IC Real Estate FlexCo**

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2544 Leobersdorf
Baujahr:	2017
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	72,60 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	77,79 m <sup>2</sup>
Keller:	3,05 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	A 21,34 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,71
Kaufpreis:	339.900,00 €
Betriebskosten:	208,56 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Sascha Kimayr**

AUTHEN7IC Real Estate Flex Co & Co KG  
Wienerbergstraße 11 / Turm B / 21. OG

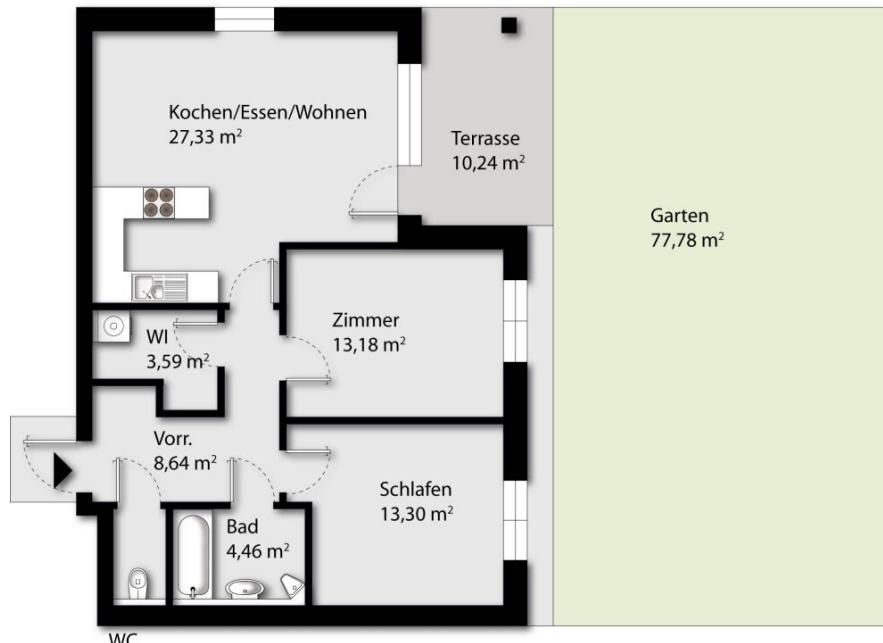








AUTHENTC  
**REAL ESTATE**



Kochen/Essen/Wohnen	27,33 m <sup>2</sup>
WI	3,59 m <sup>2</sup>
Vorr.	8,64 m <sup>2</sup>
WC	1,65 m <sup>2</sup>
Bad	4,46 m <sup>2</sup>
Schlafen	13,30 m <sup>2</sup>
Zimmer	13,18 m <sup>2</sup>
Terrasse	10,24 m <sup>2</sup>
Garten	77,78 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>160,17 m<sup>2</sup></b>

Alle Angaben sind Cirka-Angaben

# Objektbeschreibung

Diese hochwertig ausgeführte **3-Zimmer-Gartenwohnung in Leobersdorf** vereint zeitgemäßen Wohnkomfort mit privatem Freiraum und einer ausgezeichneten Verkehrsanbindung. Sie richtet sich an Menschen, die urban angebunden wohnen möchten und gleichzeitig Wert auf Ruhe, Grünfläche und Lebensqualität legen.

## Highlights auf einen Blick

- **Leobersdorf**
- **3-Zimmer-Gartenwohnung**
- **Optimal geschnittener Grundriss**
- **Eigengarten mit Terrasse** – direkter Zugang vom Wohnbereich
- **Tiefgaragenplatz im Eigentum**
- **Eigenes Kellerabteil**
- **Moderne, gepflegte Wohnanlage**
- **Sehr gute öffentliche Anbindung** (Bahnhof Leobersdorf)
- **Schnelle Anbindung an die A2 Südautobahn**
- **Sehr gute Infrastruktur** (Einkauf, Ärzte, Schulen, Gastronomie)
- **Zeitgemäßer Energiestandard** laut Energieausweis

## Wohnen mit Freiraum – durchdacht & alltagstauglich

Die Wohnung überzeugt durch einen klar strukturierten Grundriss und eine angenehme Wohnatmosphäre. Auf einer optimal genutzten Wohnfläche verteilen sich **drei gut geschnittene Zimmer**, die vielseitig nutzbar sind – ob als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Homeoffice.

Ein besonderes Highlight ist der **direkte Zugang zur Terrasse und zum Eigengarten**, der das Wohnen spürbar erweitert und einen fließenden Übergang zwischen Innen- und Außenbereich schafft. Hier entsteht ein privater Rückzugsort für Entspannung, Freizeit oder

geselliges Beisammensein.

- **3 Zimmer** mit funktionaler Raumaufteilung
- **Terrasse** mit direktem Gartenzugang
- **Eigengarten** – privat, ruhig und vielseitig nutzbar
- **Ein Abstellraum und eigenes Kellerabteil** für zusätzlichen Stauraum

## Komfort & Zusatznutzen

Zur Wohnung gehört ein **Tiefgaragenplatz im Eigentum**, der komfortables und sicheres Parken gewährleistet – ein wesentlicher Mehrwert im Alltag und bei jeder Wetterlage. Die Wohnanlage präsentiert sich modern, gepflegt und auf langfristige Nutzung ausgelegt.

Die Bau- und Energiekennzahlen laut Energieausweis unterstreichen den zeitgemäßen Standard des Objekts und sorgen für ein angenehmes Wohnklima bei planbaren Betriebskosten.

## Lage & Infrastruktur – alles, was man braucht

Leobersdorf zählt zu den etablierten Wohnlagen im südlichen Niederösterreich und bietet eine **sehr gute Infrastruktur**:

- Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und Ärzte im Ort
- Schulen, Kindergärten und Freizeitangebote in kurzer Distanz
- Gastronomie und Naherholung in der Umgebung

## Öffentliche Verkehrsanbindung

- Bahnhof Leobersdorf mit direkter Verbindung Richtung **Wien und Wiener Neustadt**
- Regionale Buslinien ergänzen das Angebot

## Anbindung mit dem Auto

- **Schnelle Erreichbarkeit der A2 Südautobahn**

- Wien, Baden und Wiener Neustadt sind in kurzer Fahrzeit erreichbar
- Ideale Lage für Pendler und mobile Berufstätige

## Fazit

Diese **3-Zimmer-Gartenwohnung in Leobersdorf** bietet ein ausgewogenes Gesamtpaket aus Wohnqualität, privatem Außenbereich, moderner Infrastruktur und exzellenter Verkehrsanbindung. Terrasse, Eigengarten, Tiefgaragenplatz und Kellerabteil machen sie zu einer Immobilie, die sowohl im Alltag als auch langfristig überzeugt.

Ein Zuhause für alle, die **ruhig wohnen, gut angebunden sein und nicht auf Freiraum verzichten möchten.**

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://authen7ic-real-estate-flexco.service.immo/registrieren/de) - <https://authen7ic-real-estate-flexco.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <7.000m  
Krankenhaus <8.000m

#### Kinder & Schulen

Kindergarten <500m  
Schule <1.000m

#### Nahversorgung

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

#### Sonstige

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.000m

Straßenbahn <7.500m

Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap