

## 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon in Leopoldsdorf



**Objektnummer: 6657**

**Eine Immobilie von Fermoso Immobilien treuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                  |
|--------------------------------------|----------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung                          |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                       |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 2333 Leopoldsdorf                |
| <b>Zustand:</b>                      | Neuwertig                        |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                           |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 62,00 m <sup>2</sup>             |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                |
| <b>WC:</b>                           | 1                                |
| <b>Balkone:</b>                      | 1                                |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | B 30,51 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | A 0,73                           |
| <b>Gesamtmiete</b>                   | 1.250,00 €                       |
| <b>Kaltmiete (netto)</b>             | 1.250,00 €                       |
| <b>Kaltmiete</b>                     | 1.250,00 €                       |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                  |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Dean Banovic**

Fermoso Immobilienreuehand GmbH  
Erdbergstraße 52-60 / Stiege 3 / Top 10  
1030 Wien

T +43 676 9261 529









IMMOBILIENREHAND  
**fermoso**



**fermoso**



**fermoso**









IMMOBILIENTREUHAND  
**fermoso**



# Objektbeschreibung

## Liebe Interessentin, lieber Interessent,

Diese charmante 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 62 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem zusätzlichen Balkon von rund 4 m<sup>2</sup> bietet eine optimale Kombination aus durchdachter Raumaufteilung und modernem Wohnkomfort.

## Raumaufteilung:

- Vorraum (ca. 3 m<sup>2</sup>)
- Gang (ca. 7 m<sup>2</sup>)
- Großzügige Wohnküche (ca. 24 m<sup>2</sup>) mit Ess- und Wohnbereich
- Schlafzimmer 1 (ca. 10 m<sup>2</sup>)
- Schlafzimmer 2 (ca. 11 m<sup>2</sup>)
- Badezimmer (ca. 6 m<sup>2</sup>)
- Separates WC (ca. 1 m<sup>2</sup>)
- Balkon (ca. 4 m<sup>2</sup>)

## Highlights:

- Zwei Schlafzimmer – ideal für Paare, Familien oder Homeoffice
- Offene Wohnküche mit viel Platz und Licht
- Balkon für entspannte Stunden im Freien
- Funktionale Aufteilung mit praktischem Vorraum und Gang

Diese Wohnung überzeugt mit einem intelligenten Grundriss, hellen Räumen und einem gemütlichen Balkon. Sie eignet sich perfekt für Eigennutzer, die modernes Wohnen in angenehmer Größe suchen, oder als Anlageobjekt. Garagenplatz kann optional dazu gemietet werden.

24 Stunden erreichbar, 7 Tage die Woche

Dean Banovic

? [db@fermoso.at](mailto:db@fermoso.at)

? +43 676 926 1529

**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://fermoso-immobilientreuhand.service.immo/registrieren/de) - <https://fermoso-immobilientreuhand.service.immo/registrieren/de>

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <6.500m  
Krankenhaus <8.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <6.500m  
Höhere Schule <9.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <3.500m  
Einkaufszentrum <4.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <6.000m

U-Bahn <4.500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap