

# Großzügige Maisonette-Wohnung mit Garten & Terrasse



Objektnummer: 6659

Eine Immobilie von Fermoso Immobilientreuhand 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>	110,00 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	12,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 30,51 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,73
<b>Gesamtmiete</b>	1.890,00 €
<b>Kalmtiete (netto)</b>	1.890,00 €
<b>Kalmtiete</b>	1.890,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

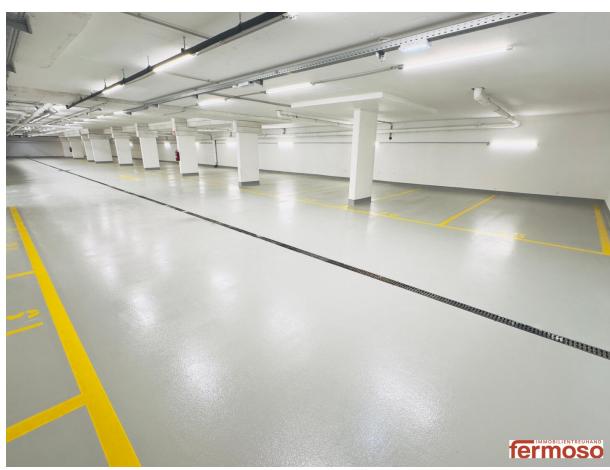
## Ihr Ansprechpartner



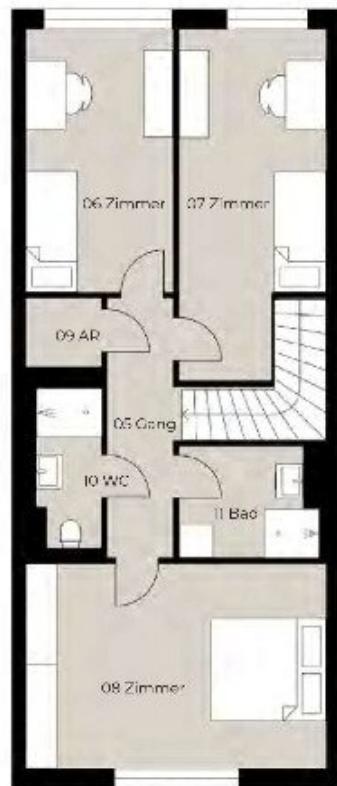
**Dean Banovic**

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





EG



OG.1

EG	Raum	Fläche m <sup>2</sup>
01	Vorraum	ca. 12
02	Wohnzimmer	ca. 31
03	WC	ca. 3
04	Küche	ca. 11

OG.1	Raum	Fläche m <sup>2</sup>
05	Gang	ca. 5
06	Zimmer	ca. 11
07	Zimmer	ca. 12
08	Zimmer	ca. 17
09	AR	ca. 1
10	WC	ca. 3
11	Bad	ca. 4
Wohnfläche gesamt		ca. 110
12	IMMOBILIENTREUHAND <b>fermoso</b> Garten ca. 12	
13		



MARIA LANZENDORFER STR.



# Objektbeschreibung

## Großzügige Maisonette-Wohnung mit Garten & Terrasse

Liebe Interessentin, lieber Interessent,

vor den Toren Wiens, in ruhiger und grüner Lage von **2333 Leopoldsdorf**, erwartet Sie diese außergewöhnliche **Maisonette-Wohnung**. Die Wohnung erstreckt sich über **zwei Ebenen** und bietet mit rund **110 m<sup>2</sup>** Wohnfläche, **Terrasse** und **Eigengarten** ein Wohngefühl wie im eigenen Haus.

Die Kombination aus moderner Architektur, hochwertiger Ausstattung und durchdachtem Grundriss macht diese Immobilie ideal für Familien, Paare mit Platzbedarf oder anspruchsvolle Eigennutzer.

### Raumaufteilung

#### Erdgeschoss:

- Vorraum mit Platz für Garderobe
- Separate Küche
- Großzügiges Wohnzimmer mit Essbereich
- Separates WC
- Direkter Zugang zur **Terrasse (ca. 10 m<sup>2</sup>)** und zum **Eigengarten (ca. 12 m<sup>2</sup>)**

#### Obergeschoss:

- Drei gut geschnittene Zimmer
- Badezimmer
- Separates WC
- Abstellraum
- Zentraler Gang mit optimaler Erschließung

## Ausstattung & Highlights

- Schlüsselfertig
- Niedrigenergiehaus
- Fußbodenheizung mittels Fernwärme
- Hochwertige Parkettböden und großformatige Fliesen
- Photovoltaikanlage für nachhaltige Energieversorgung
- Elektrische Beschattung & moderne Fenster mit Mehrfachverglasung
- Hauseigene Tiefgarage
- Kellerabteil, Fahrrad- und Kinderwagenraum
- Barrierefreier Zugang & Lift

## Lage

Leopoldsdorf überzeugt durch die **Nähe zu Wien**, eine ruhige Wohnumgebung und sehr gute Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie Freizeit- und Sportangebote befinden sich in unmittelbarer Nähe.

### ? Kontakt:

#### Dean Banovic

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

? +43 676 926 15 29

**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 Doppelmauers – 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