

## **2-Zimmer Penthouse in Leobersdorf: 2 Balkone, Garage, Fußbodenheizung!**



**Objektnummer: 1991/66**

**Eine Immobilie von Worresch & Partner Werteconsulting  
Ges.m.b.H.**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Wiesengasse 7
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2544 Leobersdorf
Baujahr:	2022
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	47,33 m <sup>2</sup>
Bäder:	1
Balkone:	2
Heizwärmebedarf:	B 36,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,79
Gesamtmiete	798,30 €
Kaltmiete (netto)	620,00 €
Kaltmiete	725,73 €
Betriebskosten:	105,73 €
USt.:	72,57 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

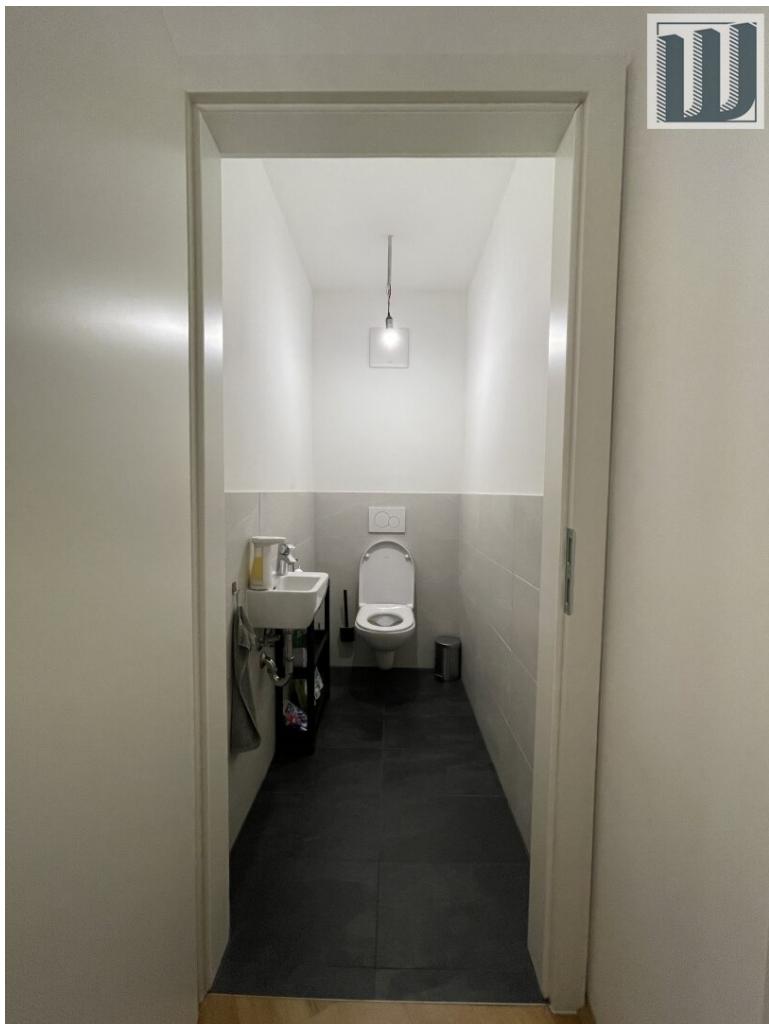


**Klaus Regensburger**

Worresch & Partner Werteconsulting Ges.m.b.H.  
Liebermannstraße F04 302

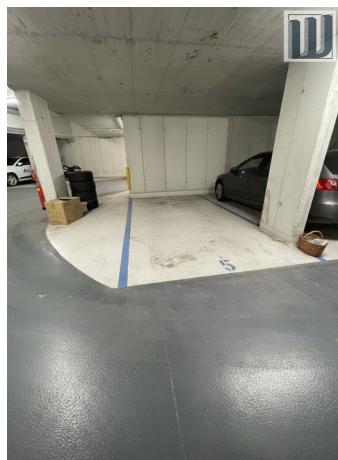










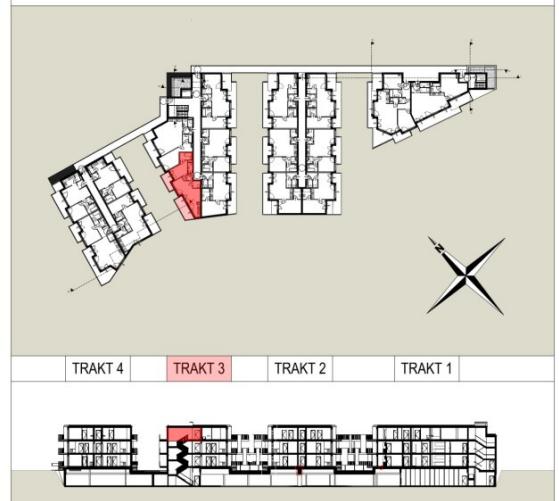
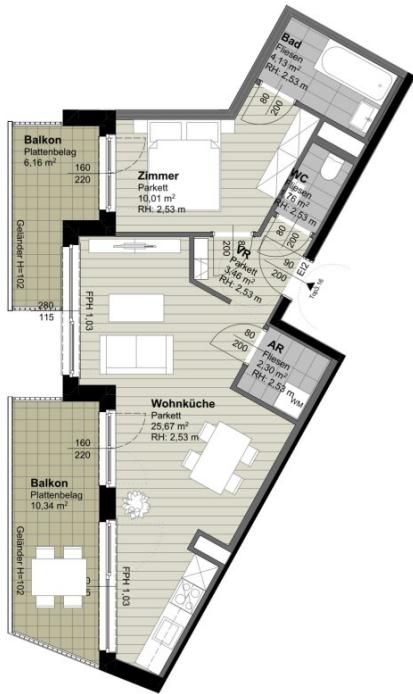




WIESENGASSE 7  
2544 LEOBERSDORF

**TOP 3.16**

2.OBERGESCHOSS	TRAKT 3
ZIMMER	2
TERRASSE/ BALKON	16,50m <sup>2</sup>
GARTEN	---
KELLERABTEIL	2,00m <sup>2</sup>
PARKPLATZ	G5
RAUMHÖHE	2,53m
WOHNNUTZFLÄCHE	47,33m <sup>2</sup>



## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in der charmanten Gemeinde Leobersdorf, wo modernes Wohnen auf idyllische Natur trifft. Diese gepflegte Dachgeschoßwohnung bietet Ihnen auf 47,33 m<sup>2</sup> alles, was das Herz begeht – und das zu einem attraktiven Mietpreis.

Genießen Sie den herrlichen Ausblick ins Grüne von gleich zwei Balkonen, die Ihnen den perfekten Ort bieten, um den Tag mit einem gemütlichen Frühstück oder einem entspannten Abend ausklingen zu lassen. Die geschmackvolle Ausstattung mit Fliesen und Parkett sorgt nicht nur für eine ansprechende Optik, sondern auch für ein angenehmes Wohnklima. Durch die Fußbodenheizung ist Ihr Zuhause stets wohl temperiert, egal zu welcher Jahreszeit.

Die moderne Einbauküche ist nicht nur funktional, sondern auch ein Ort, an dem Sie Ihre Kochkünste entfalten können. Ob für ein romantisches Dinner oder ein geselliges Beisammensein mit Freunden – hier wird das Kochen zum Vergnügen. Ein zusätzlicher Abstellraum bietet Ihnen die Möglichkeit, Ihren Wohnraum aufgeräumt und ordentlich zu halten.

Die durchdachte Infrastruktur der Wohnung wird durch den Personenaufzug und die Tiefgarage ergänzt, die Ihnen den Alltag erleichtern. Fernwärme sorgt für eine umweltfreundliche und kosteneffiziente Heizungsoption, die sowohl Komfort als auch Nachhaltigkeit garantiert.

Die Lage könnte kaum besser sein: In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen. Arzt, Apotheke, Schule und Kindergarten sind nur einen Katzensprung entfernt. Darüber hinaus sorgt die gute Verkehrsanbindung mit Bus und Bahnhof dafür, dass Sie schnell und unkompliziert in die umliegenden Städte gelangen.

Ob Sie nun die ruhige Umgebung schätzen oder die Nähe zu diversen Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitangeboten – diese Wohnung in Leobersdorf vereint alle Vorteile des modernen Lebens. Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.

**Sobald Sie uns eine Anfrage senden, erhalten Sie automatisiert ein Exposé zu diesem Apartment und Sie werden von uns zu möglichen Besichtigungsterminen eingeladen, nachdem Sie die Datenschutz-Erklärung bestätigen. Dadurch entstehen für Sie weder Kosten, noch Verpflichtungen!**

**WICHTIG: Ein Garagenstellplatz um rd. € 95,- monatlich brutto muss mit gemietet werden!**

Ihr neues Zuhause wartet auf Sie!

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 <475m  
Apotheke <775m  
Klinik <8.275m  
Krankenhaus <8.875m

### **Kinder & Schulen**

Schule <525m  
Kindergarten <350m  
Universität <9.975m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <525m  
Bäckerei <600m  
Einkaufszentrum <550m

### **Sonstige**

Bank <425m  
Geldautomat <425m  
Post <650m  
Polizei <450m

### **Verkehr**

Bus <275m  
Bahnhof <825m  
Autobahnanschluss <1.125m  
Straßenbahn <8.725m  
Flughafen <5.475m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap