

**Herrliche 2-Zimmer-Etagenwohnung in Leobersdorf – Ihr  
neues Zuhause wartet auf Sie!**



**Objektnummer: 1991/67**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Wiesengasse 7
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2544 Leobersdorf
Baujahr:	2020
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	48,12 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
Heizwärmebedarf:	B 36,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,79
Gesamtmiete	697,84 €
Kaltmiete (netto)	540,00 €
Kaltmiete	634,40 €
Betriebskosten:	94,40 €
USt.:	63,44 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

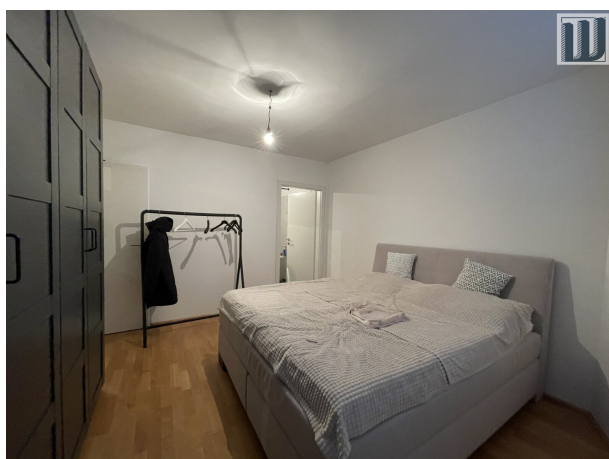


**Klaus Regensburger**

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

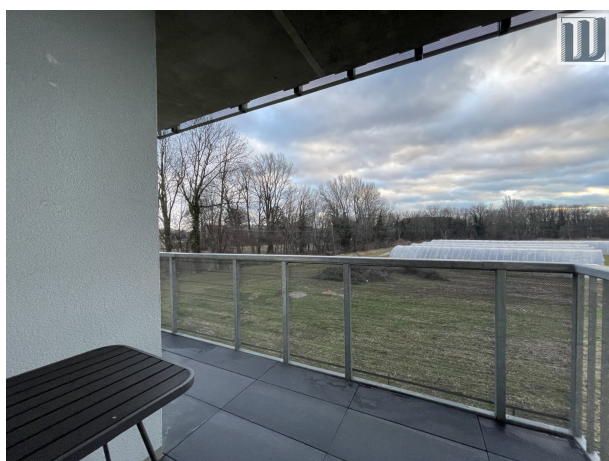






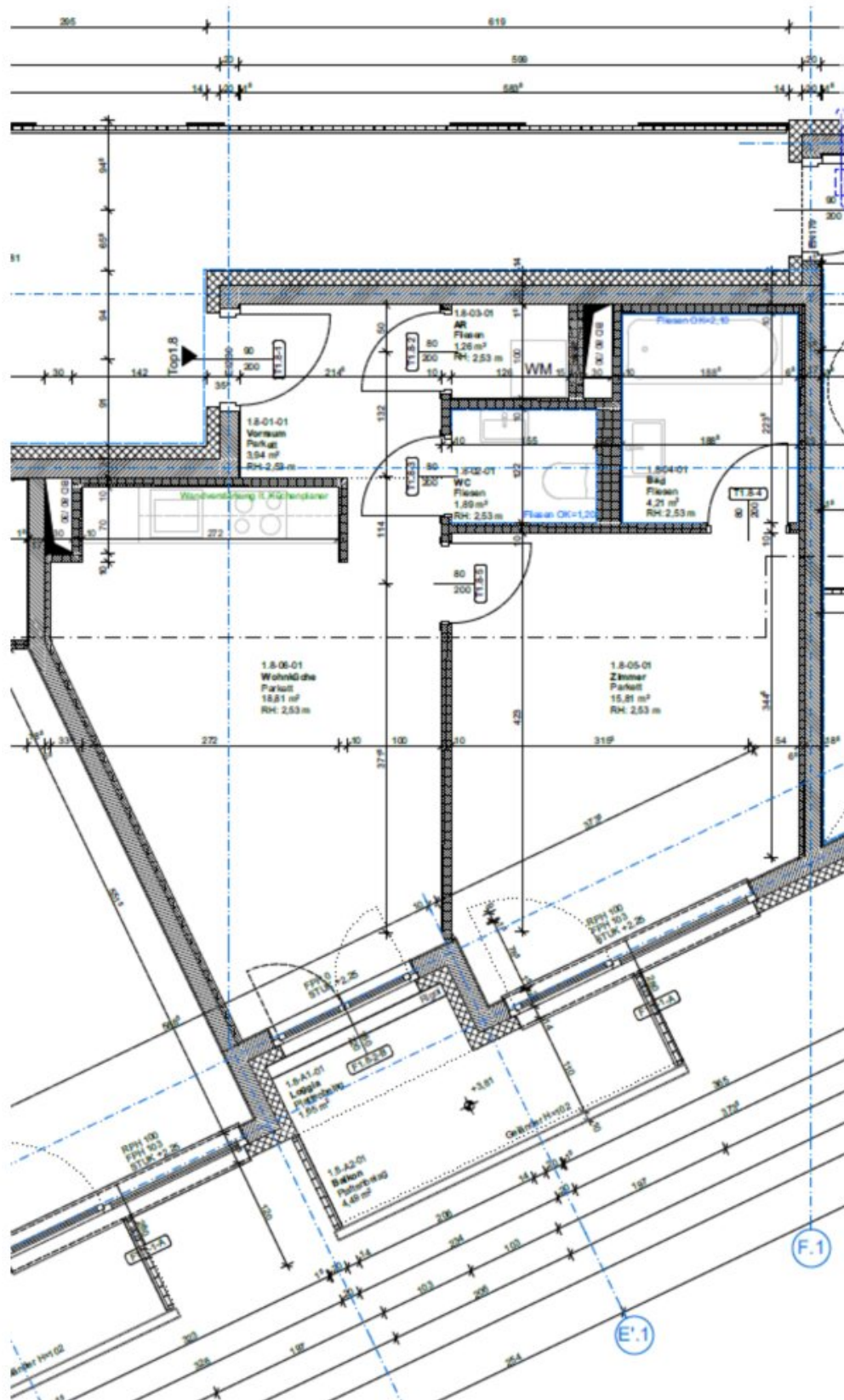














## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in der charmanten 2-Zimmer-Etagenwohnung in 2544 Leobersdorf, Niederösterreich! Diese ansprechende Immobilie bietet nicht nur ein gemütliches Wohnambiente, sondern auch eine hervorragende Lebensqualität in einer ruhigen, aber dennoch zentralen Lage.

Es erwartet Sie eine Wohnung, die ideal für Singles oder Paare ist. Die großzügige Wohnküche und die durchdachte Raumaufteilung schaffen eine einladende Atmosphäre, in der Sie sich sofort wohlfühlen werden.

Die Lage spricht für sich: Leobersdorf bietet Ihnen eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung mit Bus und Bahnhof, sodass Sie auch ohne eigenes Auto flexibel und mobil sind. Ob Pendler oder Wochenendausflügler – Sie erreichen die umliegenden Städte und Regionen schnell und bequem.

Die Umgebung dieser Wohnung ist ebenso attraktiv wie die Immobilie selbst. In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen: Ärzte, eine Apotheke, Schulen und Kindergärten sind nur wenige Minuten entfernt. So wird der Alltag für Familien zur entspannten Routine.

Einkaufsmöglichkeiten wie Supermärkte und eine Bäckerei sind ebenfalls in der Nähe, sodass Sie Ihre Besorgungen ohne großen Aufwand erledigen können. Und für größere Einkäufe oder Freizeitaktivitäten steht Ihnen ein Einkaufszentrum zur Verfügung, das eine Vielzahl von Shops und Dienstleistungen bietet.

Genießen Sie die Vorzüge einer ruhigen Wohngegend in Verbindung mit der Nähe zu wichtigen Infrastrukturen. Diese Etagenwohnung ist der perfekte Ort für alle, die das Leben in einer lebendigen Gemeinde schätzen und gleichzeitig die Ruhe eines eigenen Zuhauses genießen möchten.

**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!**

**ACHTUNG: ein Garagenstellplatz um € 97,- brutto muss mit gemietet werden - dieser Preis ist in der angegebenen Miete nicht enthalten.**

Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Lassen Sie sich von dieser Wohnung begeistern und entdecken Sie Ihr neues Zuhause in Leobersdorf!

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