

**2 Dachterrassen mit Grünblick: Stilvolle  
4-Zimmer-Wohnung in parkähnlicher Anlage -  
provisionsfrei!**



Haus 8\_Gang

**Objektnummer: 1939/162290**

**Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2333 Leopoldsdorf
<b>Baujahr:</b>	2022
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	102,84 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Keller:</b>	7,76 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	33,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	0,83
<b>Kaufpreis:</b>	649.500,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	252,04 €
<b>USt.:</b>	25,20 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



**Simone Vasicek**

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH



[www.IMMOcontract.at](http://www.IMMOcontract.at)  
Die beste Adresse für attraktive Liegenschaften.



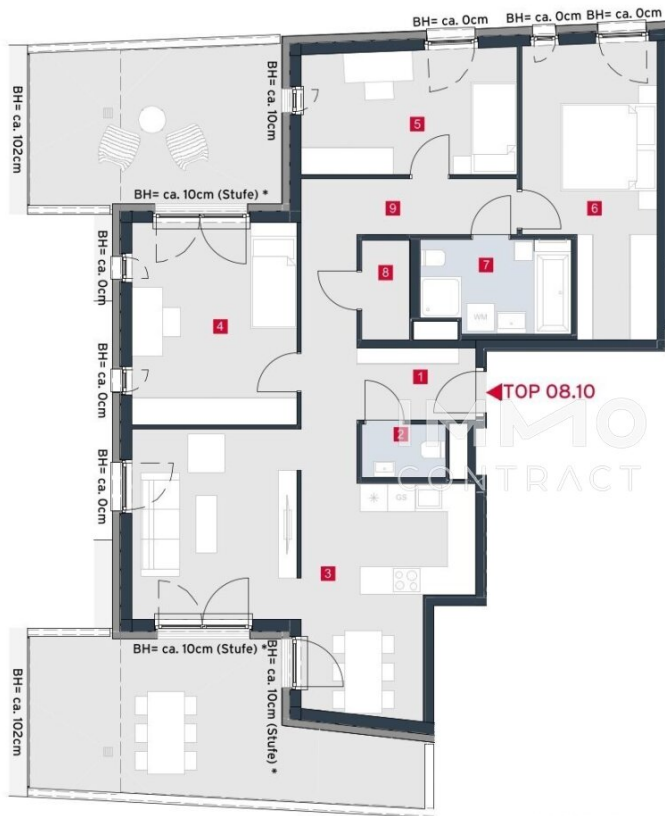












Die in der Plandarstellung dargestellte Möblierung ist schematisch und dient ausschließlich zur Illustration. Diese Darstellungen sind unverbindliche Plankopien. Der Planung und Ausführung sind Änderungen vorbehalten. Es gilt die Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Sämtliche Maße sind Rohbaumaße.  
Planstand Februar 2023



\* FOK Terrasse = FOK Wohnung ca. +22cm

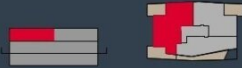
A4 | M 1:100 BH = Brüstungshöhe



## HAUS 08 TOP 10

Wohnfläche	102,84m <sup>2</sup>
Balkon	12,36m <sup>2</sup>
Terrasse	30,59m <sup>2</sup>
Kellerabteil 58	7,76m <sup>2</sup>

1 Vorraum	4,11m <sup>2</sup>
2 WC	1,96m <sup>2</sup>
3 Wohnküche	32,68m <sup>2</sup>
4 Zimmer	15,81m <sup>2</sup>
5 Zimmer	12,91m <sup>2</sup>
6 Zimmer	16,28m <sup>2</sup>
7 Bad	6,07m <sup>2</sup>
8 AR	2,29m <sup>2</sup>
9 Gang	10,73m <sup>2</sup>



## Objektbeschreibung

In dieser exklusiv gestalteten Residenz mit 82 Wohnungen im Herzen von Leopoldsdorf verschmelzen durchdachte Architektur, hochwertige Materialien und großzügige Außenbereiche zu einem einzigartigen Wohnambiente.

Bei der Konzeptionierung der Einheiten wurde auf eine optimale Nutzbarkeit geachtet, was sich in praktischen und großzügigen Grundrissen widerspiegelt. Zeitgemäßes Design mit klaren Linien, große bodentiefe Fensterfronten, offene Wohn- und Essbereiche mit edlen Bodenbelägen und stilvollen Designelementen, große private Freiflächen für entspannte Stunden im Freien, sowie zeitgemäße Heiztechnik - all das macht Ihr neues Zuhause zu einer wertbeständigen Investition in Ihre Zukunft.

Die Wohnungen sind in kleineren familiären Häusern untergebracht, die in einer weitläufigen Anlage ohne Autoverkehr durch Grünflächen miteinander verbunden sind und so eine ruhige, familienfreundliche und parkähnliche Atmosphäre geschaffen wurde.

Lichtdurchflutete Räume, wohnliche Eichenparkettböden, elegantes Feinsteinzeug und hochwertige Sanitäranlagen repräsentieren die exklusive Ausstattung. Die verwendeten Materialien sind langlebig, pflegeleicht und ästhetisch auf qualitativem Top-Niveau.

Geheizt wird mittels Fernwärme – eine Fußbodenheizung sorgt für ein behagliches Raumklima.

Ihre Pkws parken sicher in der hauseigenen Tiefgarage oder auf einem ausgewiesenen Frestellplatz – so bleibt die Anlage autofrei – sicher für Sie und Ihre Familie!

### **Haus 8 / Top 10**

Diese traumhafte 4-Zimmer-Wohnung befindet sich im obersten Stockwerk mit Lift, besticht durch ihre 2 großen Dachterrassen und ist nach Süden/Westen ausgerichtet. Sie besteht aus einem großen Wohn-/Esszimmer, Küchenecke und Ausgang auf eine der Terrassen. Die 3 Schlafzimmer, eines davon mit Zugang zur weiteren Terrasse, zeigen in die ruhige Anlage nach Westen und Norden. Das Bad mit Badewanne, Dusche, WC und Waschmaschinenanschluss ist zeitlos weiß verfließt. Ein separates Gäste-WC ist auch

vorhanden. Das große Vorzimmer und der Abstellraum bieten viel Stauraum. Ein Kellerabteil mit ca. 8 m<sup>2</sup> ist der Wohnung ebenfalls zugeordnet.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Ich freue mich, Ihnen dieses traumhafte Projekt näher bringen zu dürfen!

Frau Simone VASICEK 0676 / 841 420 605

Finden Sie noch mehr attraktive Liegenschaften auf [www.IMMOcontract.at](http://www.IMMOcontract.at)

IMMO einen Besuch wert.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <6.000m

Krankenhaus <8.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <6.000m

Höhere Schule <9.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <3.500m

Einkaufszentrum <4.500m

#### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

#### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <4.000m

Straßenbahn <6.000m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap