

Neuwertige Gartenwohnung 38m² in Leobersdorf mit Terrasse, Garage & Fußbodenheizung!



Objektnummer: 1991/85

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

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Wiesengasse 7
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2544 Leobersdorf
Baujahr:	2022
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	38,00 m ²
Bäder:	1
Terrassen:	1
Garten:	21,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 36,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,79
Gesamtmiete	699,63 €
Kaltmiete (netto)	546,11 €
Kaltmiete	627,29 €
Betriebskosten:	81,18 €
USt.:	72,34 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Klaus Regensburger

Worresch & Partner Werteconsulting Ges.m.b.H.

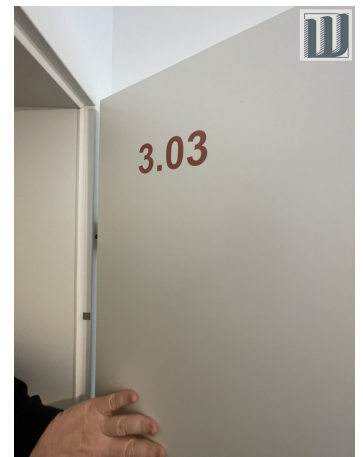
Liebermannstraße F
2345 Brunn am Geb

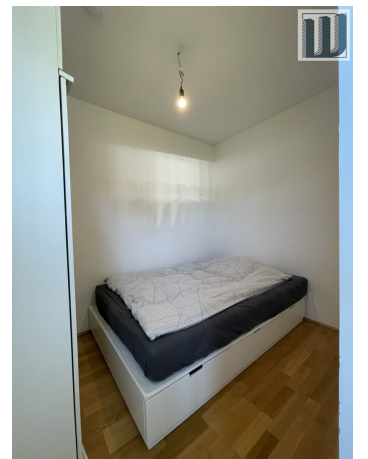
T +43 (0)676 / 897 3
H +43 (0)676 / 897 3

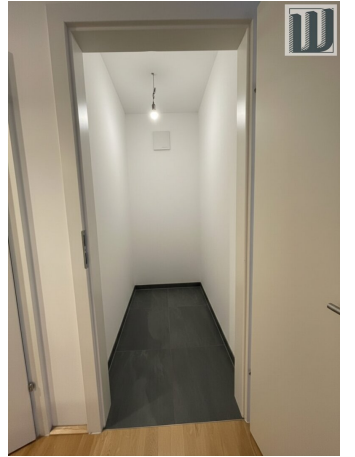
Gerne stehe ich Ihnen
Verfügung.



termin zur

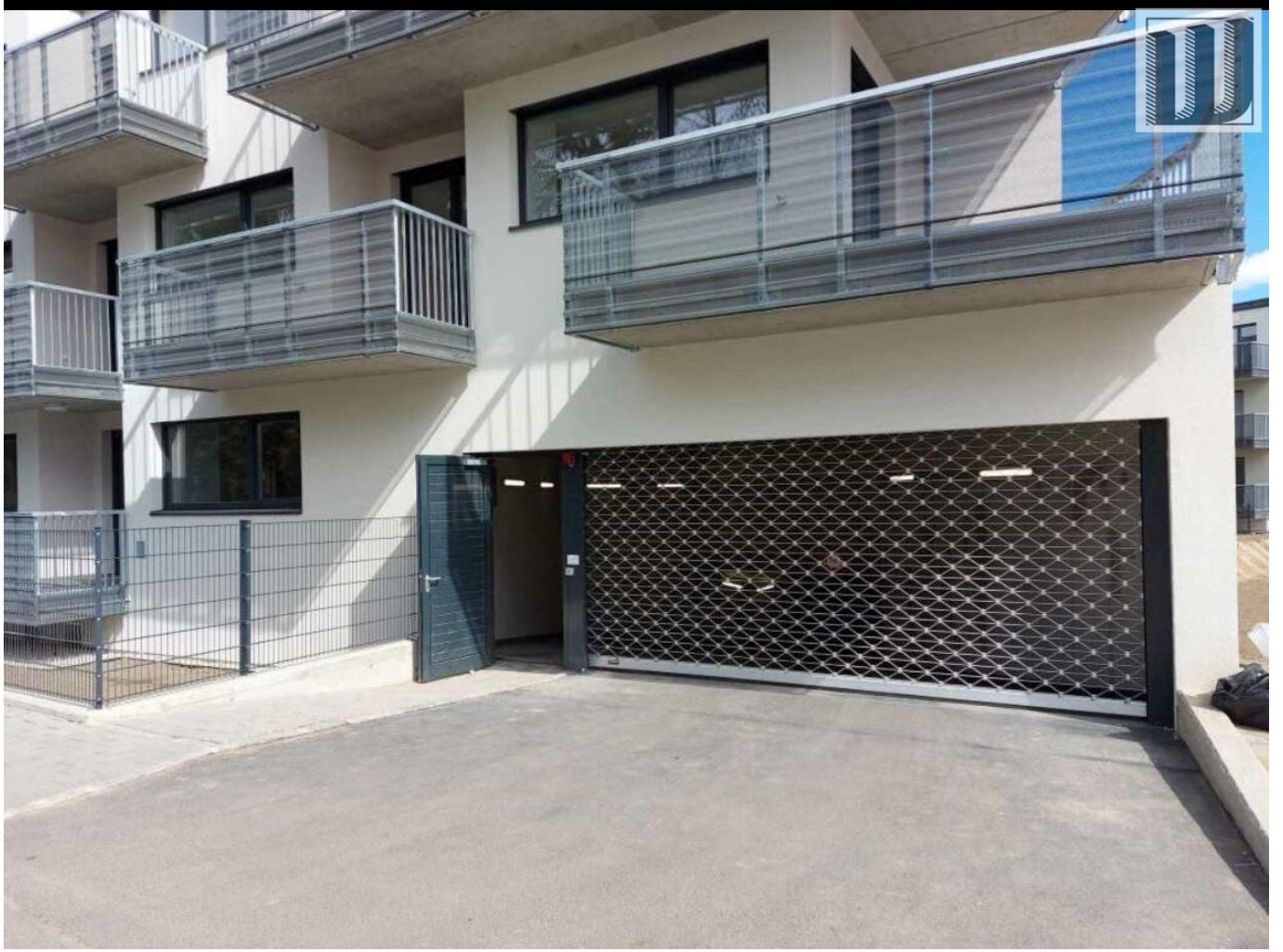




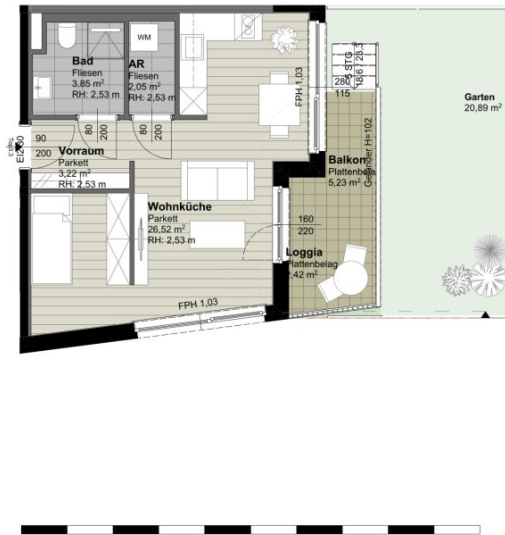






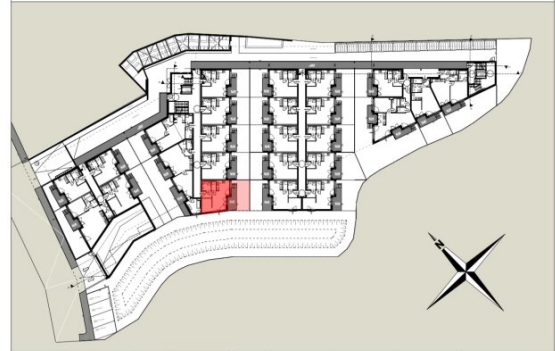


WIESENGASSE 7 2544 LEOBERSDORF



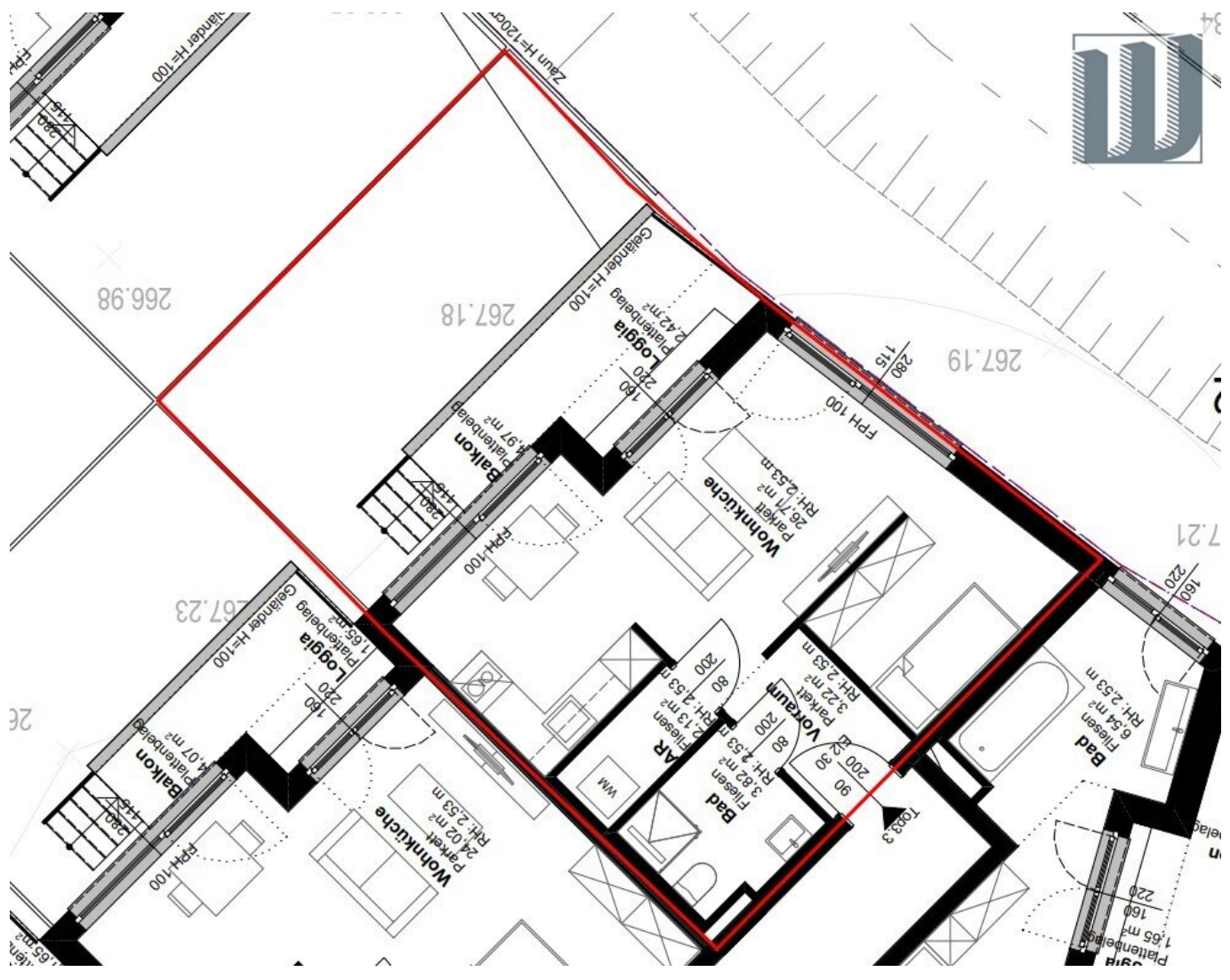
TOP 3.3

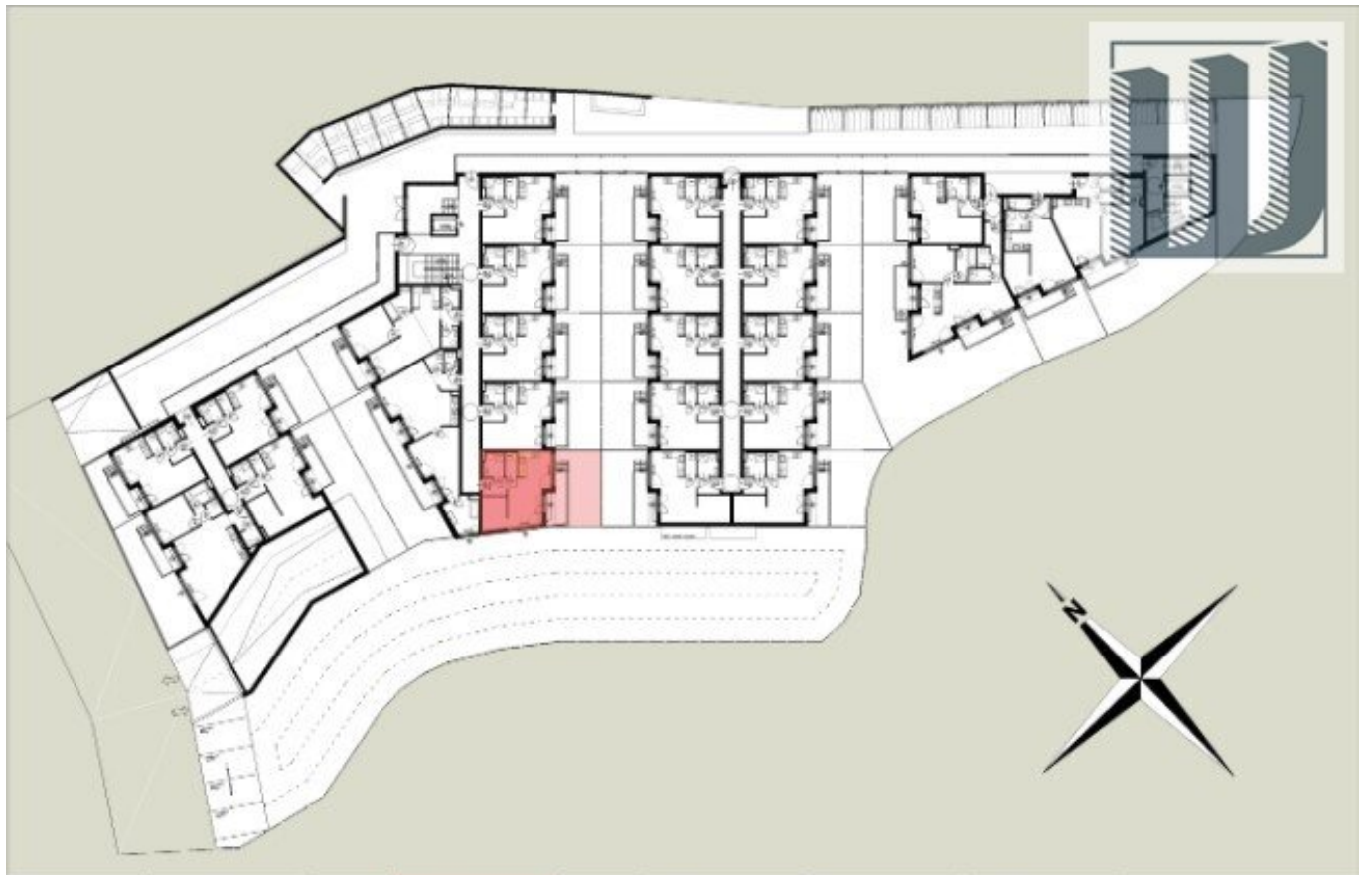
ERDGESCHOSS	TRAKT 3
ZIMMER	1
TERRASSE/ BALKON	5,23m ²
GARTEN	20,89m ²
KELLERABTEIL	2,00m ²
PARKPLATZ	G48
RAUMHÖHE	2,53m
WOHNNUTZFLÄCHE	38,06m ²



TRAKT 4 **TRAKT 3** TRAKT 2 TRAKT 1







TRAKT 4

TRAKT 3

TRAKT 2

TRAKT 1



Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrer neuen Traumwohnung in Leobersdorf, Niederösterreich! Diese neuwertige Gartenwohnung im Erdgeschoss bietet auf 38 m² modernes Wohnen mit höchstem Komfort und einer einzigartigen Lebensqualität.

Genießen Sie den großzügigen Garten und die sonnige Terrasse – Ihr privates Paradies zum Entspannen, Gärtnern oder geselligen Stunden im Freien. Der grüne Ausblick sorgt für eine Wohlfühlatmosfera, die den Alltagsstress schnell vergessen lässt.

Die Wohnung besticht durch hochwertige Ausstattung: Fliesen und Parkettböden schaffen ein harmonisches Ambiente, während die Fußbodenheizung für wohlige Wärme an kalten Tagen sorgt. Die moderne Einbauküche ist voll ausgestattet und lädt zum Kochen und Verweilen ein. Ein praktischer Abstellraum bietet zusätzlichen Stauraum.

Für Ihren Komfort steht ein Personenaufzug zur Verfügung, die Tiefgarage mit Garage garantiert sichere Parkmöglichkeiten. Beheizt wird die Wohnung umweltfreundlich und effizient mit Fernwärme.

Die Lage ist ideal: In unmittelbarer Nähe finden Sie Arzt, Apotheke, Schule und Kindergarten – perfekt für Familien und alle, die kurze Wege schätzen. Supermärkte, Bäckerei und ein Einkaufszentrum sind ebenfalls schnell erreichbar. Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Bus und Bahnhof sorgen für bequeme Mobilität in alle Richtungen.

Diese Gartenwohnung in Leobersdorf ist ein echtes Juwel für alle, die modernes, komfortables Wohnen in naturnaher Lage suchen. Die günstige Miete macht dieses Angebot besonders attraktiv.

Zögern Sie nicht und sichern Sie sich Ihr neues Zuhause – hier verbinden sich Ruhe, Komfort und beste Infrastruktur zu einem perfekten Wohngefühl! Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von dieser wunderschönen Immobilie.

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