

Großzügige Maisonette-Wohnung mit Garten & Terrasse



Objektnummer: 6994

Eine Immobilie von Fermoso Immobilientreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2333 Leopoldsdorf
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	110,00 m ²
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Garten:	12,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 30,51 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,73
Gesamtmiete	1.890,00 €
Kaltmiete (netto)	1.890,00 €
Kaltmiete	1.890,00 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

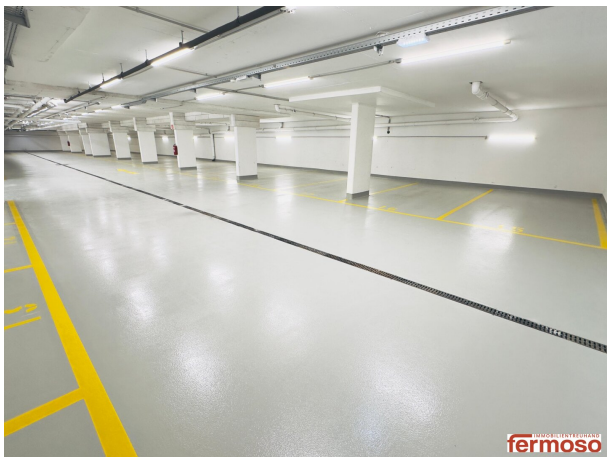
Ihr Ansprechpartner



Dean Banovic

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



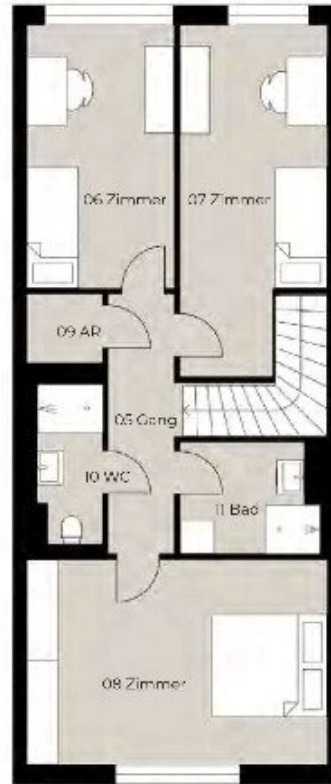


EG



MARIA LANZENDORFER STR.

OG.1



EG	Raum	Fläche m ²
01	Vorraum	ca. 12
02	Wohnzimmer	ca. 31
03	WC	ca. 3
04	Küche	ca. 11
OG.1	Raum	Fläche m ²
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	Garten	ca. 12
13	Terrasse	ca. 12

IMMOBILIENTREUHAND
fermoso

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 m² 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 m²)** und zum **Eigengarten (ca. 12 m²)**

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

? +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 Doppelmaklers – 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