

**DACHTERRASSE! AUSSICHT! WOHNTRAUM! Genießen Sie modernes Wohnen mit 119,57 m<sup>2</sup> Freifläche über den Dächern von Leobersdorf!**



**Objektnummer: 1757/587**

**Eine Immobilie von Immobilien Sablatnig**

## Zahlen, Daten, Fakten

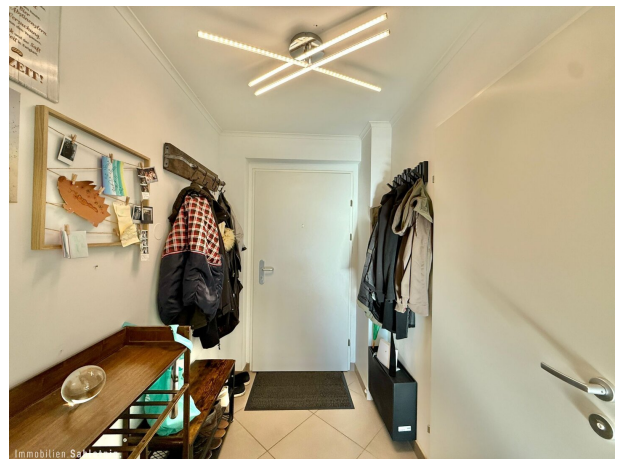
<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2544 Leobersdorf
<b>Baujahr:</b>	2013
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	70,95 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	113,63 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	3,34 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 40,03 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,74
<b>Kaufpreis:</b>	259.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	201,05 €
<b>USt.:</b>	20,11 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Axel Pagacz**





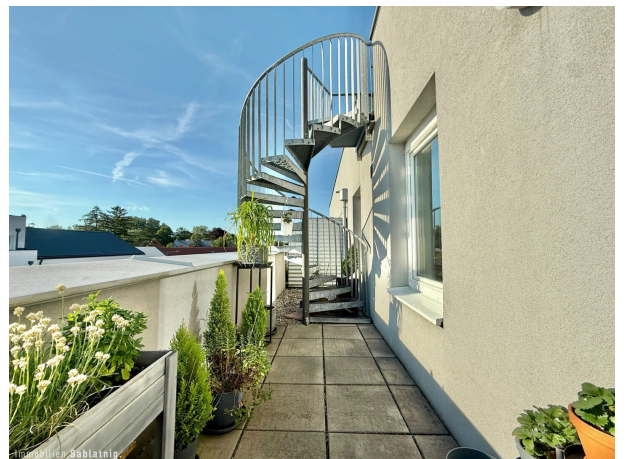
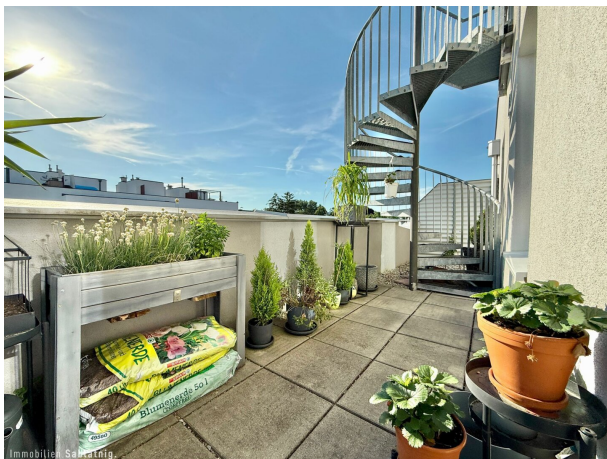
Immobilien Sablatnig.



Immobilien Sablatnig.



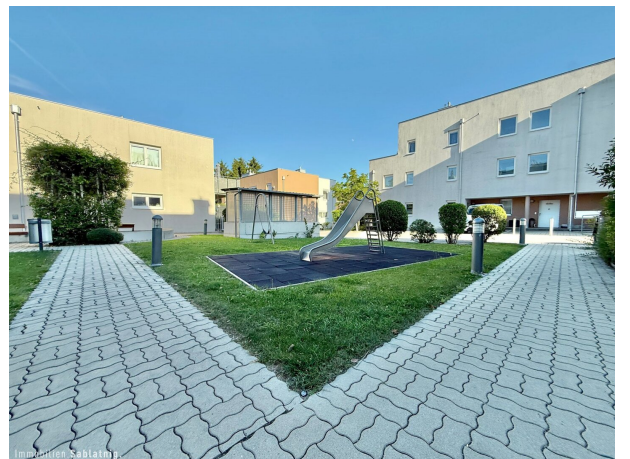
Immobilien Sablatnig.

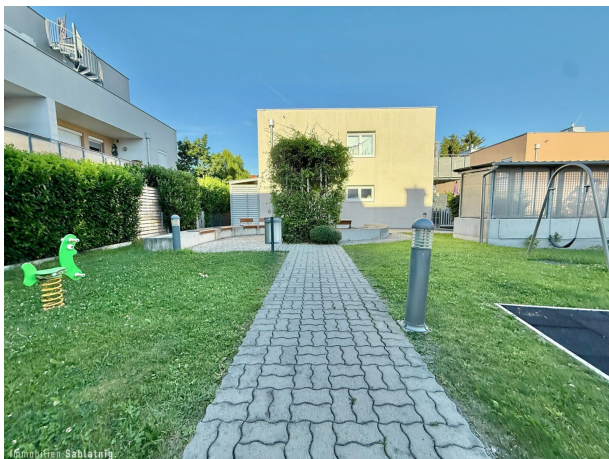


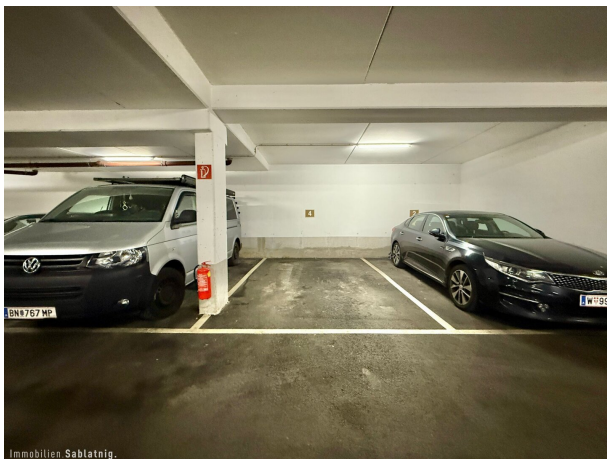














**Top 1 / 16**  
 Wohnnutzfläche: ca. 70,95 m<sup>2</sup>  
 Kellerabteil: ca. 3,34 m<sup>2</sup>  
 Terrasse / Balkon: ca. 8,48 m<sup>2</sup>  
 Dachterrasse: ca. 26,13 m<sup>2</sup>  
 Geschloß: 2,06

Alle Rechte vorbehalten. Die Darstellung ist eine schematische Darstellung der beabsichtigten Ausführung. Die Ausführung ist durch die Baubestimmungen des Landes und die Bestimmungen der Bundesgesetzgebung geregelt. Die Ausführung ist durch die Baubestimmungen des Landes und die Bestimmungen der Bundesgesetzgebung geregelt. Die Ausführung ist durch die Baubestimmungen des Landes und die Bestimmungen der Bundesgesetzgebung geregelt.



Übertritt über Brüstung  
mit Leiter zum Einhängen  
für Rauchfangkehrer

0.23

Kiesstreifen Rauchfangkehrer 0.32m

80 Rauchfangkehrer  
100 Zugang

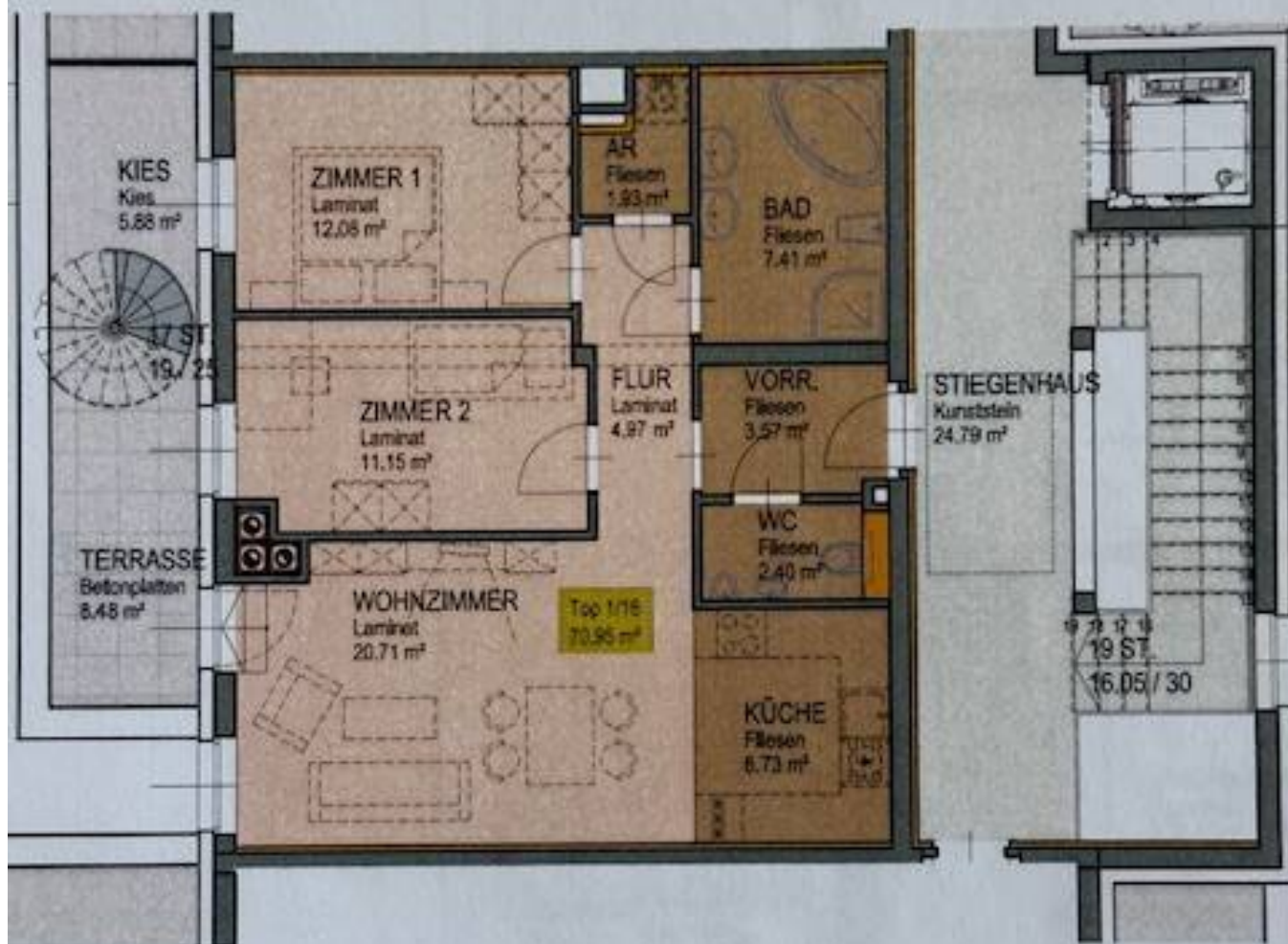
Leiter Rauchfangkehrer

GRÜNTERRASSE inkl. KIESSTREIFEN  
inkl. inkl. Rauchfangkehrerzugang  
83.44 m<sup>2</sup>

IK 13  
Anschließend  
Aufbauformel  
DN15

DACHTERRASSE Top 1/16  
Betonplatten  
26.13 m<sup>2</sup>





## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Leobersdorf, Niederösterreich! Diese moderne Dachgeschosswohnung vereint zeitgemäßen Wohnkomfort mit außergewöhnlich großzügigen Außenflächen und einer hervorragenden Infrastruktur. Auf rund 71 m<sup>2</sup> Wohnfläche erwarten Sie helle Räume, eine durchdachte Raumaufteilung sowie eine beeindruckende Dachterrasse mit 119,57 m<sup>2</sup>, die dieses Angebot zu etwas ganz Besonderem macht.

### Eckdaten im Überblick

Wohnfläche: ca. 70,95 m<sup>2</sup>

Zimmer: 3

Etage: 2. Obergeschoss / Dachgeschoss

Dachterrasse: 119,57 m<sup>2</sup>

Zusätzliche Terrasse beim Wohnbereich

Heizung: Fernwärme

Fußbodenheizung: vorhanden

Küche: moderne Einbauküche

Badezimmer: Badewanne & Dusche

WC: separat

Böden: Fliesen & Laminat

Wohnraumlüftung: vorhanden

Lift: vorhanden

Tiefgaragenstellplatz: inkludiert

Kellerabteil: inkludiert

Zustand: neuwertig

Lage: ruhige Wohngegend mit hervorragender Infrastruktur

Die Wohnfläche teilt sich wie folgt auf:

- großzügiger Wohn- und Essbereich mit offener Küche
- Schlafzimmer
- weiteres Zimmer, ideal als Kinderzimmer oder Büro
- Badezimmer mit Badewanne und Dusche
- separates WC
- Vorraum
- Abstellraum

### **Zusätzliche Informationen**

- Tiefgaragenstellplatz: € 15.000
- Inventarablöse für die hochwertige Einbauküche sowie die Badezimmereinrichtung: € 10.000

Ein absolutes Highlight dieser Wohnung ist die außergewöhnlich große Dachterrasse mit 119,57 m<sup>2</sup>. Hier genießen Sie sonnige Stunden, gesellige Abende oder einfach entspannte Momente mit traumhaftem Fern- und Grünblick. Ergänzt wird das Angebot durch eine weitere Terrasse direkt beim Wohnbereich, wodurch ein einzigartiges Wohngefühl entsteht.

Die moderne Wohnküche mit hochwertiger Einbauküche bildet das Herzstück der Wohnung und lädt zum gemeinsamen Kochen und Verweilen ein. Große Fensterflächen sorgen für helle, freundliche Räume und schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre.

Für höchsten Wohnkomfort sorgen die Fußbodenheizung, die moderne Wohnraumlüftung

sowie die hochwertige Ausstattung mit stilvollen Fliesen- und Laminatböden. Dank Personenaufzug gelangen Sie bequem und barrierearm in die Wohnung.

Besonders attraktiv für förderungswürdige Käufer ist die Möglichkeit, bestehende Förderungen und Darlehen zu übernehmen.

#### **Aktuell offene Beträge zur möglichen Übernahme:**

- Wohnbauförderung (ca. 1 % Verzinsung): rund € 54.200
- gefördertes Darlehen: rund € 58.700
- **Summe übernehmbare Förderungen/Darlehen: ca. € 112.900**

Dadurch reduziert sich der unmittelbar über Bank bzw. Eigenmittel zu finanzierende Betrag entsprechend.

#### **Beispiel (auf Basis Angebotspreis € 259.000):**

- Angebotspreis Wohnung: € 259.000
- abzüglich übernehmbare Förderungen/Darlehen: ca. € 112.900
- **verbleibender direkt zu finanzierender Betrag: ca. € 146.100**

Details sowie Tilgungspläne erhalten Sie gerne auf Anfrage.

Die Lage überzeugt durch ihre ideale Kombination aus Ruhe und hervorragender Anbindung. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte, Apotheken sowie der Bahnhof sind in wenigen Minuten erreichbar. Durch die Nähe zur Autobahn besteht zudem eine schnelle Verbindung Richtung Wien und Wiener Neustadt.

Hier wohnen Sie modern, komfortabel und profitieren gleichzeitig von einer ausgezeichneten Infrastruktur. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von diesem besonderen Wohnangebot!

## **Axel Pagacz**

? +43 678 129 30 10

?? [pagacz@immobilien-sablatnig.at](mailto:pagacz@immobilien-sablatnig.at)

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.500m  
Klinik <8.500m  
Krankenhaus <9.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <500m  
Universität <10.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <1.500m  
Straßenbahn <9.000m  
Flughafen <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap