

**Gepflegte 1-Zi Gartenwohnung mit Terrasse & Garage in
Leobersdorf, Miete 697,29 €**



Objektnummer: 1991/102

**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:	2020
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	33,34 m ²
Zimmer:	1
Bäder:	1
Terrassen:	1
Garten:	20,00 m ²
Keller:	2,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 36,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,79
Gesamtmiete	697,29 €
Kaltmiete (netto)	551,50 €
Kaltmiete	625,13 €
Betriebskosten:	73,63 €
USt.:	72,16 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Klaus Regensburger

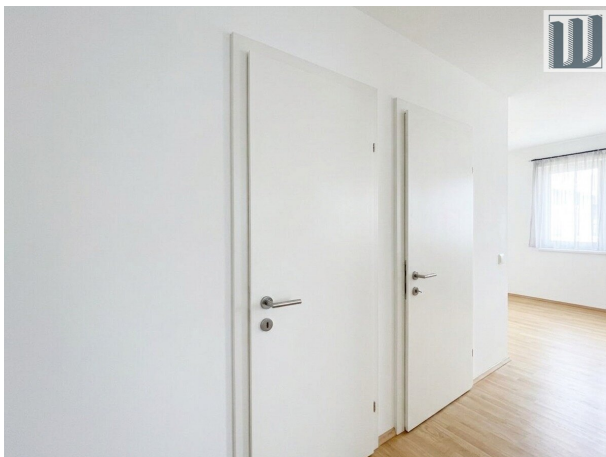
Worresch & Partner
Liebermannstraße F
2345 Brunn am Geb

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

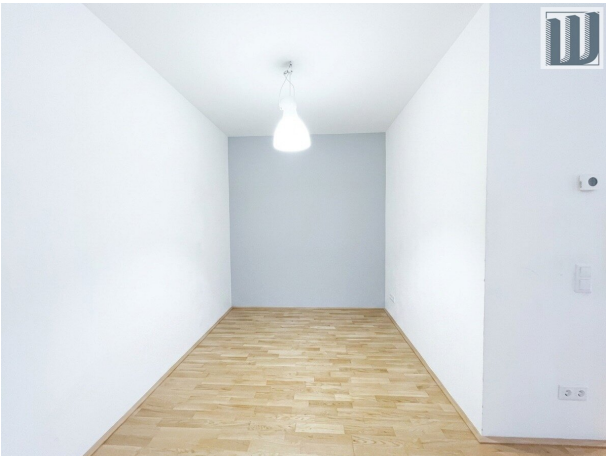
Gerne stehe ich Ihnen
Verfügung.

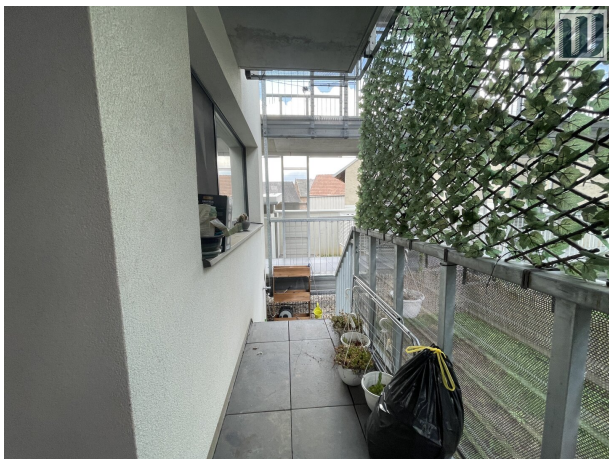


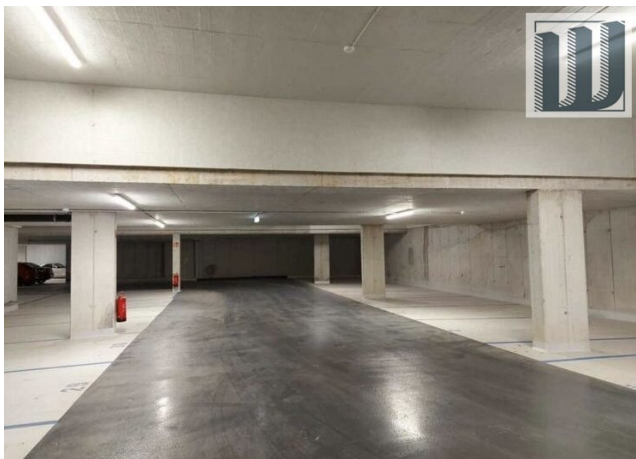
termin zur











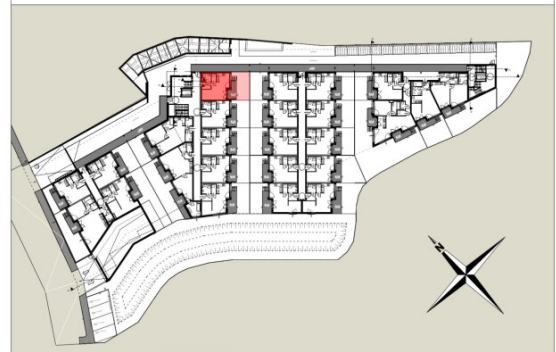


WIESENGASSE 7 2544 LEOBERSDORF



TOP 3.7

ERDGESCHOSS	TRAKT 3
ZIMMER	1
TERRASSE/ BALKON	4,41m ²
GARTEN	19,95m ²
KELLERABTEIL	2,00m ²
PARKPLATZ	G44
RAUMHÖHE	2,53m
WOHNNUTZFLÄCHE	32,98m ²



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



Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrer neuen Wohlfühloase in Leobersdorf, Niederösterreich! Diese charmante Gartenwohnung im Erdgeschoss bietet auf großzügigen 33,34 m² alles, was das Herz begehrt – ideal für Singles oder Paare, die Wert auf Komfort und Lebensqualität legen.

Die Wohnung besticht durch ein gepflegtes Ambiente mit hochwertigem Parkettboden, stilvollen Fliesen und einer behaglichen Fußbodenheizung, die für wohlige Wärme an kalten Tagen sorgt. Die moderne Einbauküche ist bestens ausgestattet und lädt zum gemeinsamen Kochen und Genießen ein. Dank des Personenaufzugs gelangen Sie bequem in Ihre Wohnung, die barrierefrei und komfortabel erreichbar ist.

Ein besonderes Highlight ist der eigene Garten mit Terrasse, der Ihnen einen herrlichen Grünblick schenkt und zum Entspannen, Grillen oder Verweilen im Freien einlädt. Die dazugehörige Garage und die Tiefgarage bieten sicheren und wettergeschützten Stellplatz für Ihr Fahrzeug. Ein praktischer Abstellraum rundet das Angebot perfekt ab.

Die Lage könnte besser nicht sein: Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen, grünen Umgebung von Leobersdorf, mit hervorragender Verkehrsanbindung. Der nahegelegene Bus und der Bahnhof ermöglichen eine schnelle und bequeme Erreichbarkeit von Wien und anderen wichtigen Zielen. Alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind fußläufig erreichbar: Ärzte, Apotheke, Schule, Kindergarten, Supermarkt, Bäckerei und ein Einkaufszentrum sorgen für maximale Lebensqualität und kurze Wege.

Die Miete von 697,29 € bietet Ihnen ein rundum stimmiges Gesamtpaket in einer der begehrtesten Lagen Niederösterreichs. Greifen Sie zu und sichern Sie sich diese einzigartige Gelegenheit, Ihren Traum von einer stilvollen Gartenwohnung in Leobersdorf zu verwirklichen!

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!

Der 360 Grad Rundgang ist von einer anderen Wohnung mit gespiegeltem Grundriss, hilf aber dennoch zur Orientierung.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und erleben Sie selbst, wie angenehm und komfortabel Ihr neues Zuhause sein kann. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

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