# Gepflegte 1-Zi Gartenwohnung mit Terrasse & Garage in Leobersdorf.



**Objektnummer: 1991/119**

**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:** | 33,00 m² |
| **Zimmer:** | 1 |
| **Bäder:** | 1 |
| **Terrassen:** | 1 |
| **Garten:** | 19,16 m² |
| **Keller:** | 2,00 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | B 36,00 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | A 0,79 |
| **Gesamtmiete** | 699,64 € |
| **Kaltmiete (netto)** | 555,61 € |
| **Kaltmiete** | 627,35 € |
| **Betriebskosten:** | 71,74 € |
| **USt.:** | 72,29 € |

**Provisionsangabe:**

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



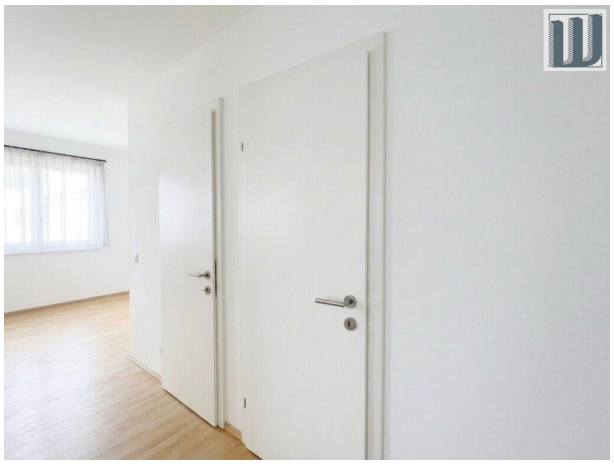
**Klaus Regensburger**

Worresch & Partner
Liebermannstraße F
2345 Brunn am Geb

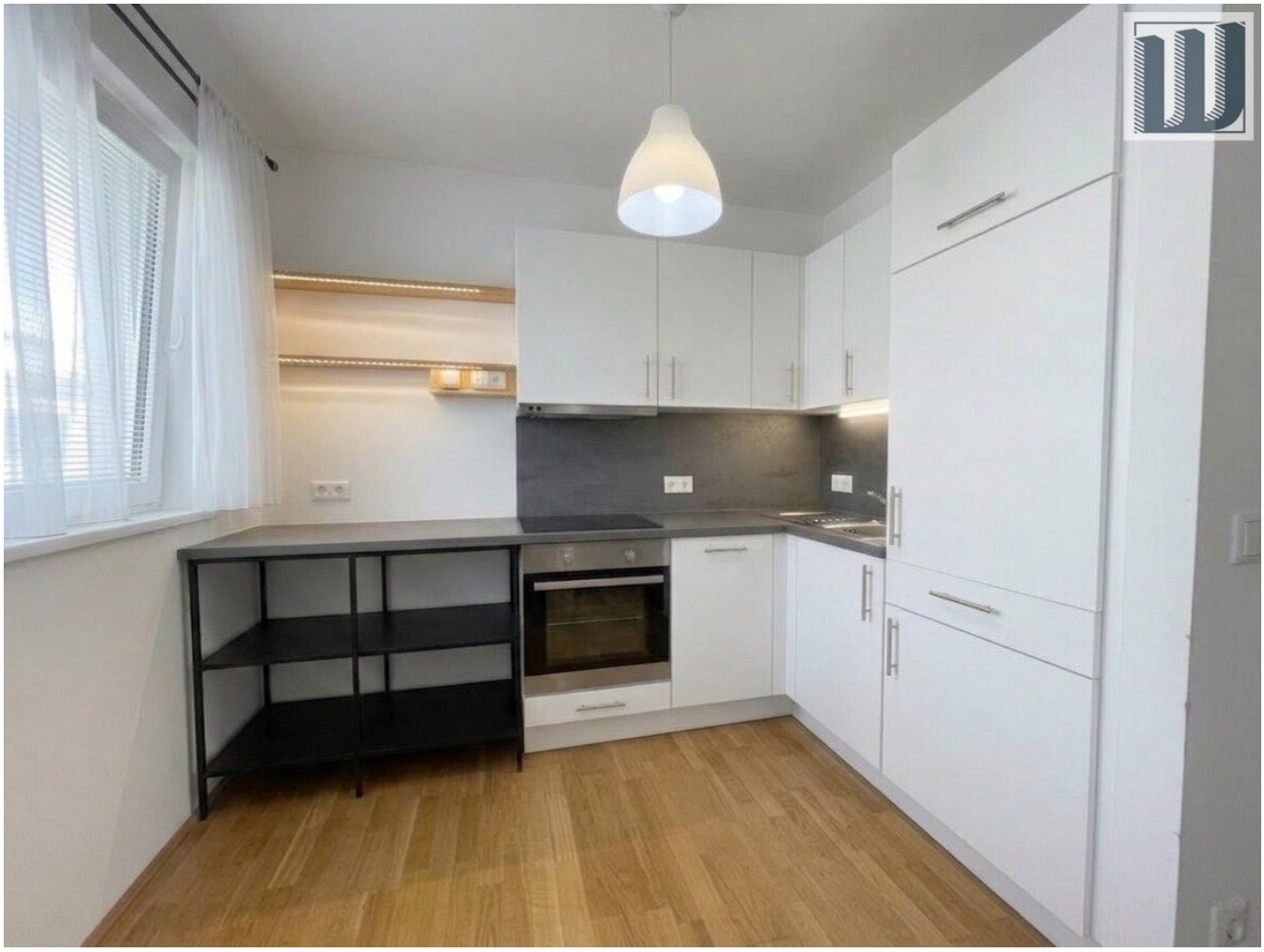
T +43 (0)676 / 897 3
H +43 (0)676 / 897 3

Gerne stehe ich Ihne ermin zur Verfügung.



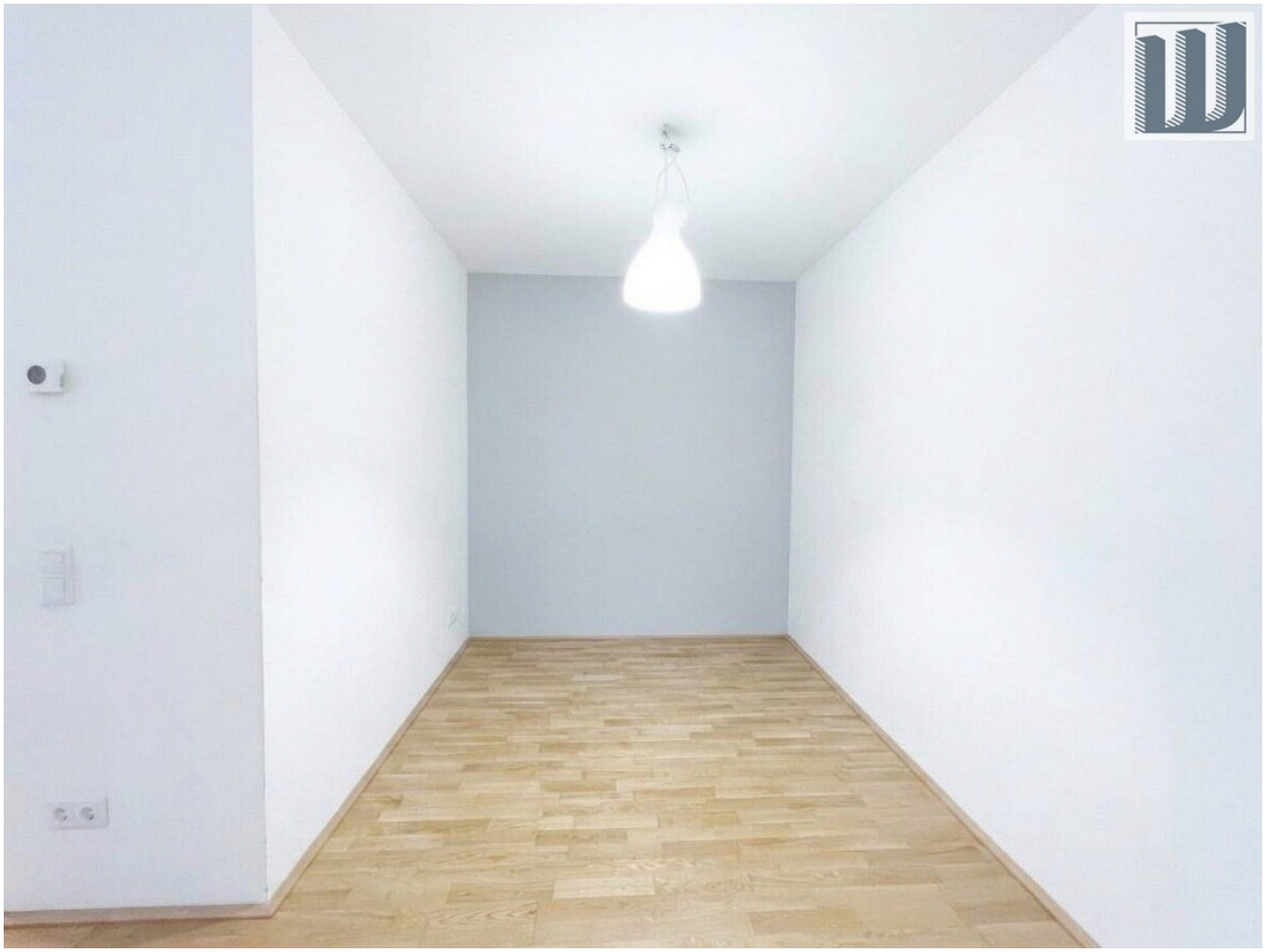











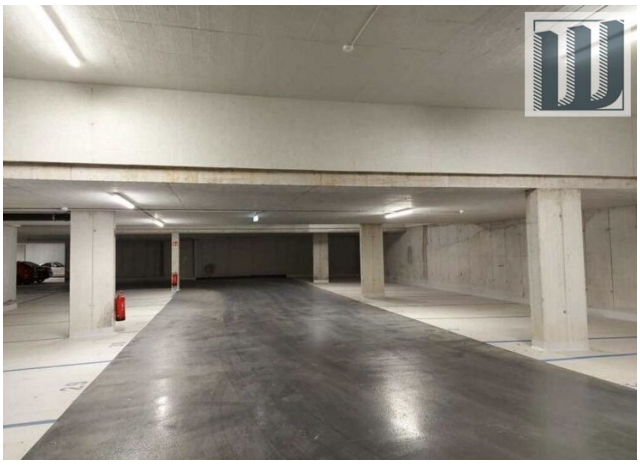






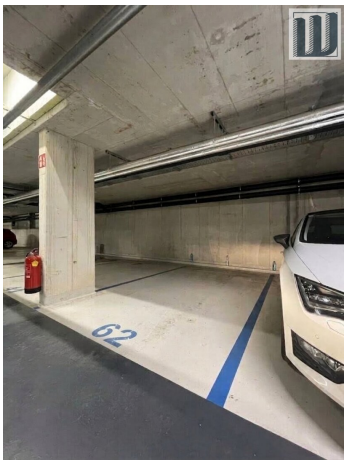










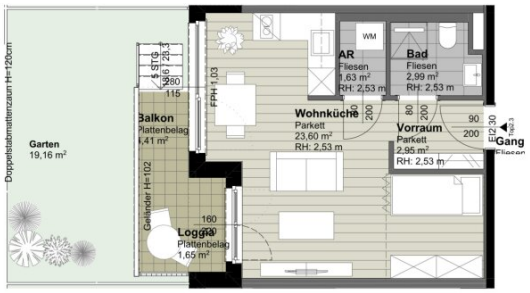

62

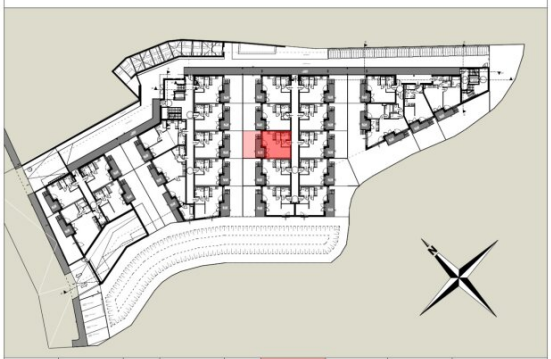




# WIESENGASSE 7
# 2544 LEOBERSDORF

| | TOP 2.3 |
|---|---|
| ERDGESCHOSS | TRAKT 2 |
| ZIMMER | 1 |
| TERRASSE/ BALKON | 4,23m² |
| GARTEN | 19,16m² |
| KELLERABTEIL | 2,04m² |
| PARKPLATZ | G62 |
| RAUMHÖHE | 2,53m |
| WOHNNUTZFLÄCHE | 32,97m² |






| | | |
|---|---|---|
| architurbo Architekturgesellschaft m.b.H. | Stand: 02.11.2021 | M_1:100 |

Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbeln nicht geeignet. Maße sind in Rohbaumaße angegeben. Statische,haustechnische und bauphysikalische Details sind nicht Planinhalt, daher kann es zu Änderungen kommen.
Aufgrund baulicher Maßnahmen sind Abweichungen der Gesamtnutzfläche und der Raumhöhen nicht auszuschließen. Die Einrichtung ist nur illustrativ dargestellt und erfolgt laut Ausstattungsbeschreibung. Änderungen sind vorbehalten aufgrund behördlicher Vorgaben. Mass- und Flächentoleranz +/- 3% !

# Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrer neuen Wohlfühloase in Leobersdorf, Niederösterreich! Diese charmante Gartenwohnung im Erdgeschoss bietet auf großzügigen 33 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 faire Miete 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**
Geldautomat <425m
Bank <425m
Post <650m
Polizei <450m

**Verkehr**
Bus <275m
Bahnhof <825m
Autobahnanschluss <1.125m
Straßenbahn <8.725m
Flughafen <5.475m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap