Hochwertige 3-Zimmer-Wohnung mit uneinsehbarem Grünblick, Balkon und Tiefgarage in Leopoldsdorf bei Wien



Wohnzimmer

Objektnummer: 2439/68

Eine Immobilie von Putz Real Estate GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2333 Leopoldsdorf
Baujahr:	2013
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	84,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Kaufpreis:	349.000,00 €
Betriebskosten:	395,07 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Andreas Putz

Putz Real Estate GmbH
Ilse-Buck-Straße 28 / 2
1220 Wien

T +43 664 3500662


PARKING
ONLY





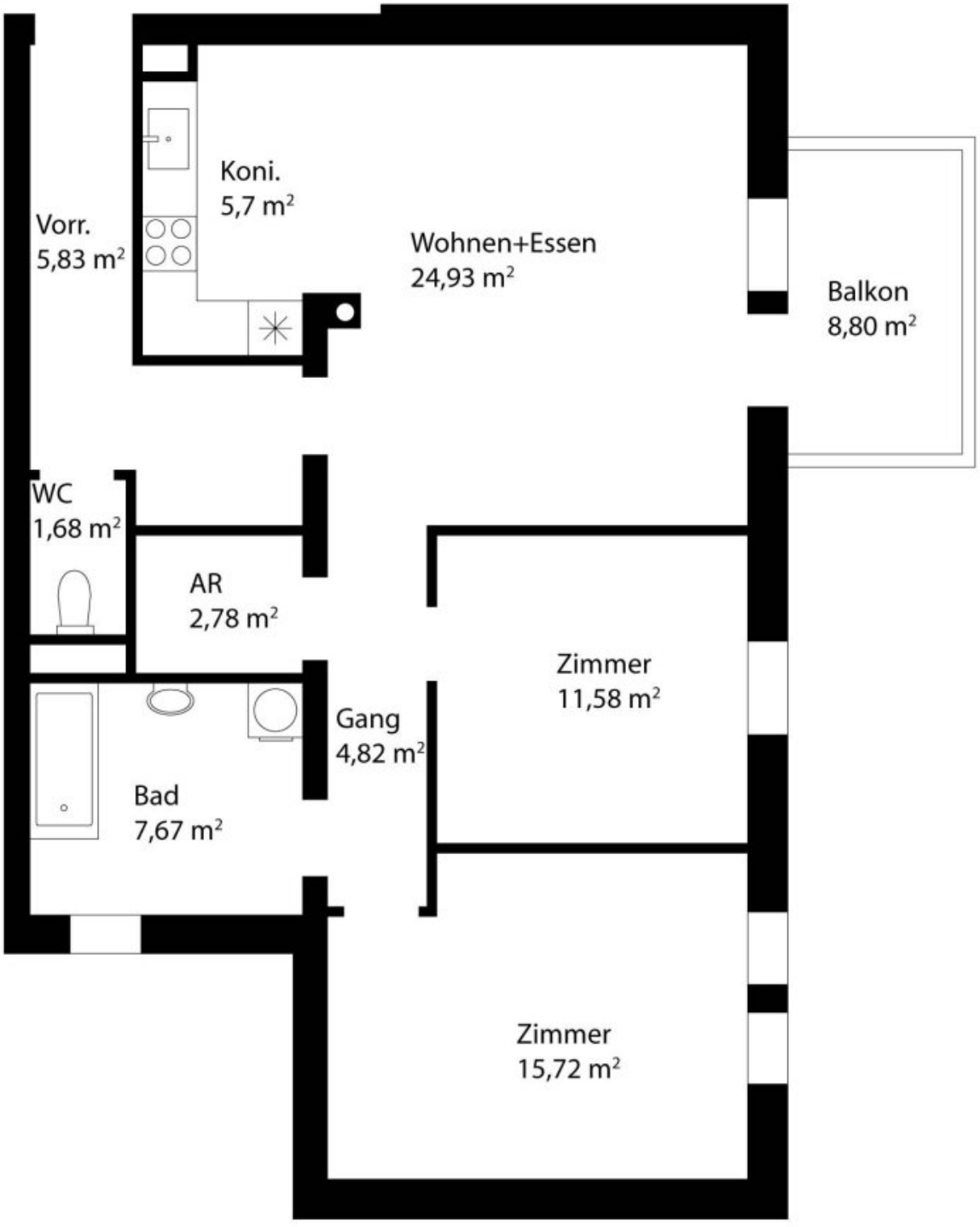

AEG






Ein bisschen
mehr
Wir





putz.
REAL ESTATE

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine sehr gepflegte 3-Zimmer-Eigentumswohnung mit 84 m² Wohnfläche im Zentrum von Leopoldsdorf. Das kleine Wohnhaus mit nur 9 Einheiten wurde 2013 errichtet. Unter der Wohnung liegt keine weitere Wohneinheit, was für viel Ruhe und Privatsphäre sorgt.

Die Wohnung

Herzstück ist der offene Wohn- und Essbereich mit hochwertiger DAN-Einbauküche: Siemens-Geräte (Induktionskochfeld, Backrohr, Mikrowelle, Geschirrspüler), Kühl- und Gefrierschrank und Stein-Arbeitsplatte. Von hier gelangt man auf den 6 m² großen, ostseitigen Balkon mit uneinsehbarem Blick ins Grüne.

Dazu kommen ein großzügiges Schlafzimmer, ein flexibel nutzbares drittes Zimmer (Kinderzimmer, Homeoffice oder Gästezimmer), ein Badezimmer mit Badewanne und Fenster, ein separates WC, ein Abstellraum und ein Vorraum.

Ausstattung

- Eichenparkett in allen Wohnräumen
- Klimaanlage (neu 2025), auch zum Heizen nutzbar
- Balkon-PV-Anlage (neu 2025), speist die Klimaanlage direkt
- Fernwärme
- elektrische Außenrollos und Insektenschutzgitter an allen Fenstern
- Tiefgaragenstellplatz inklusive
- ebenerdig erreichbares Kellerabteil direkt neben der Einfahrt

Lage

Zentral in der Hennersdorferstraße: BILLA direkt gegenüber, BIPA, Cafés und Restaurants wenige Schritte entfernt. Kindergärten, Krabbelstube, Hort und Volksschule erreichen Sie in 5 bis 8 Minuten zu Fuß. Die Buslinien 226, 227 und 266 fahren unter anderem nach Wien-Oberlaa, Siebenhirten und Schwechat. Mit dem Auto sind Sie in 3 Minuten auf der S1, in ca. 10 Minuten bei der SCS und in ca. 20 Minuten in der Wiener Innenstadt bzw. am Flughafen.

Eckdaten

- Wohnfläche: 84 m²
- Zimmer: 3
- Balkon: 6 m², Ostseite
- Baujahr: 2013
- Heizung: Fernwärme, zusätzlich Klimaanlage
- Verfügbar: ab Dezember 2026
- Rücklagenstand beträgt aktuell ca. 105.000€

Kaufpreis: € 396.000,- wenn Darlehen nicht übernommen werden sollte.

Optional kann ein Landesdarlehen von ca. € 47.000,- zu 1 % Verzinsung übernommen werden. [Kaufpreis bei Übernahme: € 349.000-]

Provision: [3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt.]

Nebeninfo: Die Fotos wurden zum Teil leicht mittels KI bearbeitet, nicht die Möblierung, sondern es wurden nur Sachen wie Spielzeuge entfernt.

Besichtigungen nach Vereinbarung. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer

bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <5.500m
Krankenhaus <7.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <5.500m
Höhere Schule <9.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <3.500m
Einkaufszentrum <4.000m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <4.000m
Straßenbahn <6.000m
Bahnhof <2.500m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap