# Traumhafte Gartenwohnung mit großer Terrasse – Wohnen mit viel Freiraum Pauschalmiete

**Objektnummer: 7514**

**Eine Immobilie von Fermoso Immobilientreuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 2333 Leopoldsdorf |
| **Zustand:** | Neuwertig |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 88,45 m² |
| **Nutzfläche:** | 188,14 m² |
| **Zimmer:** | 3 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Terrassen:** | 1 |
| **Garten:** | 71,42 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | B 29,12 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | A 0,71 |
| **Gesamtmiete** | 1.900,00 € |
| **Kaltmiete (netto)** | 1.900,00 € |
| **Kaltmiete** | 1.900,00 € |

**Infos zu Preis:**

Inkl. Betriebskosten und Verwaltung

**Provisionsangabe:**

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

IMMOBILIENTREUHAND
fermoso

fermoso

fermoso

IMMOBILIENTREUHAND
fermoso

fermoso

fermoso

IMMOBILIENTREUHAND
fermoso

fermoso

fermoso

IMMOBILIENTREUHAND
fermoso

fermoso

fermoso

IMMOBILIENTREUHAND
fermoso

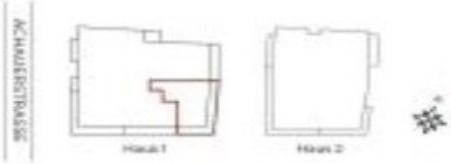
fermoso

fermoso

IMMOBILIENTREUHAND
fermoso

fermoso

fermoso




| # | Raum | Fläche m² |
|---|---|---|
| 01 | Vorraum | ca. 6 |
| 02 | Gang | ca. 7 |
| 03 | Abstellraum | ca. 5 |
| 04 | Wohnküche | ca. 32 |
| 05 | Zimmer | ca. 15 |
| 06 | Zimmer | ca. 16 |
| 07 | WC | ca. 2 |
| 08 | Bad | ca. 5 |
| Wohnfläche gesamt | | ca. 88 |
| 09 | Terrasse | ca. 29 |
| 10 | Garten | ca. 74 |

IMMOBILIENTREUHAND
fermoso

# Objektbeschreibung

**Liebe Interessentin, lieber Interessent,**

diese großzügige **3-Zimmer-Gartenwohnung** vereint modernen Wohnkomfort mit außergewöhnlichen Freiflächen und bietet ein ideales Zuhause für Familien, Paare oder alle, die das Wohnen im Grünen genießen möchten.

Mit einer **Wohnfläche von ca. 85 m²**, einer beeindruckenden **Terrasse von ca. 29 m²** sowie einem **Eigengarten von ca. 74 m²** eröffnet diese Wohnung vielfältige Möglichkeiten zum Entspannen, Genießen und Leben im Freien.

## ? Raumaufteilung

- **Großzügige Wohnküche mit ca. 32 m²** – lichtdurchfluteter Mittelpunkt der Wohnung mit direktem Zugang zur Terrasse und zum Garten
- **Zwei Schlafzimmer mit jeweils ca. 15 m²** – ideal als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer
- **Vorraum** mit optimaler Erschließung aller Räume
- **Badezimmer**
- **Separates WC**
- **Abstellraum** für zusätzlichen Stauraum

## ? Außenflächen

- **Terrasse:** ca. 29 m²
- **Eigengarten:** ca. 74 m²

Hier genießen Sie Ihre persönliche Wohlfühloase – perfekt für gemütliche Sommerabende, Familienzeit oder entspannte Stunden im Grünen.

## ? Highlights

- Großzügige Wohnfläche von ca. 85 m²
- Riesige Terrasse und privater Garten
- Moderne Wohnküche mit viel Platz
- Zwei gut geschnittene Schlafzimmer
- Separates WC und Abstellraum
- Ideale Familienwohnung
- Helle und freundliche Wohnräume

Diese Wohnung überzeugt durch die perfekte Kombination aus **großzügigem Wohnraum, moderner Raumaufteilung und außergewöhnlichen Freiflächen** und bietet Wohnqualität auf höchstem Niveau.

Ich freue mich auf Ihre Anfrage und eine persönliche Besichtigung.

**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

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 <500m
Apotheke <500m
Klinik <6.000m
Krankenhaus <8.000m

**Kinder & Schulen**
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <6.000m
Höhere Schule <9.000m

**Nahversorgung**
Supermarkt <500m
Bäckerei <3.500m
Einkaufszentrum <4.500m

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

**Verkehr**
Bus <500m
U-Bahn <4.000m
Straßenbahn <6.000m
Bahnhof <2.000m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap