Gepflegte 2-Zimmer-Gartenwohnung mit Terrasse & Tiefgarage in Leobersdorf – 48 m², 799,99 €



Objektnummer: 1991/131

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:	2022
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	48,00 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
Terrassen:	1
Garten:	56,00 m²
Keller:	2,50 m²
Heizwärmebedarf:	B 36,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,79
Gesamtmiete	799,99 €
Kaltmiete (netto)	606,88 €
Kaltmiete	718,27 €
Betriebskosten:	111,39 €
USt.:	81,72 €

Provisionsangabe:

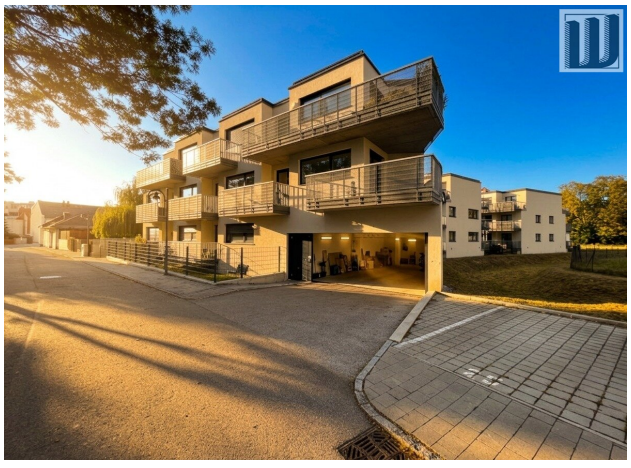
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Klaus Regensburger





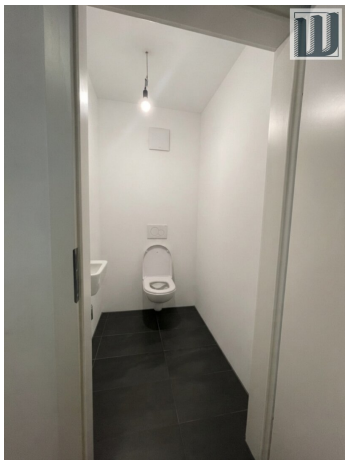












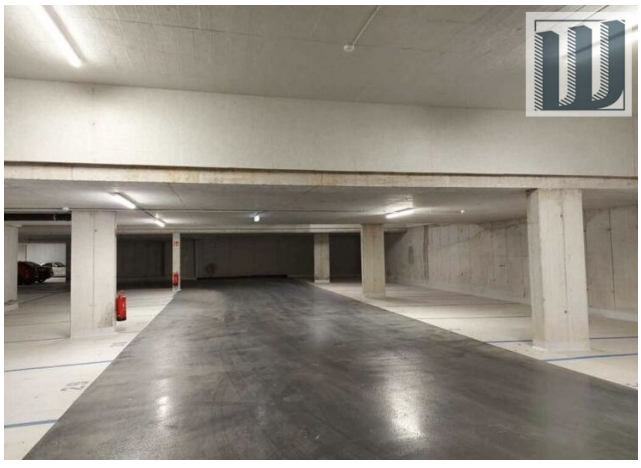










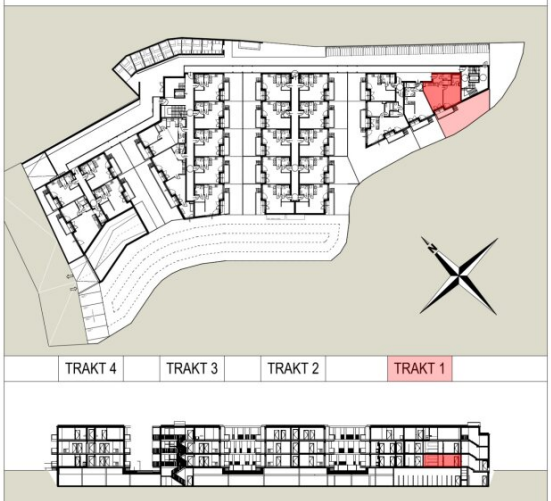


WIESENGASSE 7
2544 LEOBERSDORF





	TOP 1.4
ERDGESCHOSS	TRAKT 1
ZIMMER	2
TERRASSE/ BALKON	4,07m²
GARTEN	56,31m²
KELLERABTEIL	2,00m²
PARKPLATZ	Nr 4
RAUMHÖHE	2,53m
WOHNNUTZFLÄCHE	48,12m²



architurbo
Architekturgesellschaft m.b.H.

Stand: 29.03.2019

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 Ihrem neuen Zuhause in Leobersdorf – einer gepflegten Gartenwohnung, die komfortables Wohnen, private Freiräume und eine ausgezeichnete Infrastruktur auf angenehme Weise verbindet.

Die rund 48 m² große Wohnung befindet sich im Erdgeschoß und bietet mit zwei Zimmern eine gut nutzbare Raumaufteilung. Ob als gemütliches Zuhause für Singles oder Paare, als erster gemeinsamer Wohnsitz oder als ruhiger Rückzugsort: Hier finden Sie einen einladenden Rahmen für den Alltag. Die gepflegte Ausstattung und die freundliche Atmosphäre machen es leicht, sich vom ersten Moment an wohlzufühlen.

Ein besonderes Highlight ist der eigene Garten mit Terrasse. Genießen Sie entspannte Stunden im Freien, ein Frühstück an der frischen Luft oder einen ruhigen Feierabend im Grünen. Der Fern- und Grünblick schafft zusätzlich ein angenehmes Gefühl von Weite und Erholung – ein schöner Ausgleich zum Alltag.

Auch im Innenbereich überzeugt die Wohnung mit einer gelungenen Kombination aus Komfort und Funktionalität. Fliesen und Parkett sorgen für ein wohnliches Ambiente, während die Fußbodenheizung angenehme Wärme spendet. Die Einbauküche ist bereits vorhanden und bietet eine praktische Grundlage für genussvolle Kochmomente. Ein Personenaufzug erleichtert den Zugang zur Wohnung und ergänzt den komfortablen Wohnalltag.

Für Ihr Fahrzeug steht eine Garage beziehungsweise ein Tiefgaragenplatz zur Verfügung. Ein Fahrradraum bietet zudem eine praktische Abstellmöglichkeit für Ihr Fahrrad. Die Wärmeversorgung erfolgt über Fernwärme.

Die Lage in 2544 Leobersdorf punktet mit einer guten Anbindung und kurzen Wegen zu wichtigen Einrichtungen des täglichen Lebens. Bus und Bahnhof ermöglichen eine bequeme Verbindung in die Umgebung. Arzt, Apotheke, Schule, Kindergarten, Supermarkt und Bäckerei befinden sich ebenso in der Nähe wie ein Einkaufszentrum. Damit lassen sich viele Erledigungen unkompliziert in den Alltag integrieren.

Die monatliche Miete beträgt 799,99 €. Wenn Sie eine gepflegte Wohnung mit Garten, Terrasse, praktischem Komfort und attraktiver Infrastruktur suchen, könnte dieses Zuhause genau das Richtige für Sie sein.

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