

## **Moderne 3-Zimmer-Wohnung in zentraler Lage von Leobersdorf**



**Objektnummer: 199396982**

**Eine Immobilie von Lorenz Real Construct Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2544 Leobersdorf
<b>Baujahr:</b>	2023
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	70,14 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	3,25 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 19,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,62
<b>Kaufpreis:</b>	314.900,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	177,12 €
<b>USt.:</b>	17,71 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



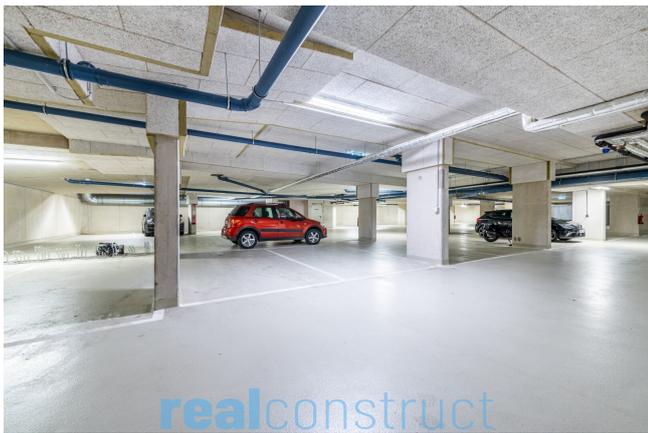
**Ing. Dominic Lorenz**

Lorenz Real Construct Immobilien GmbH

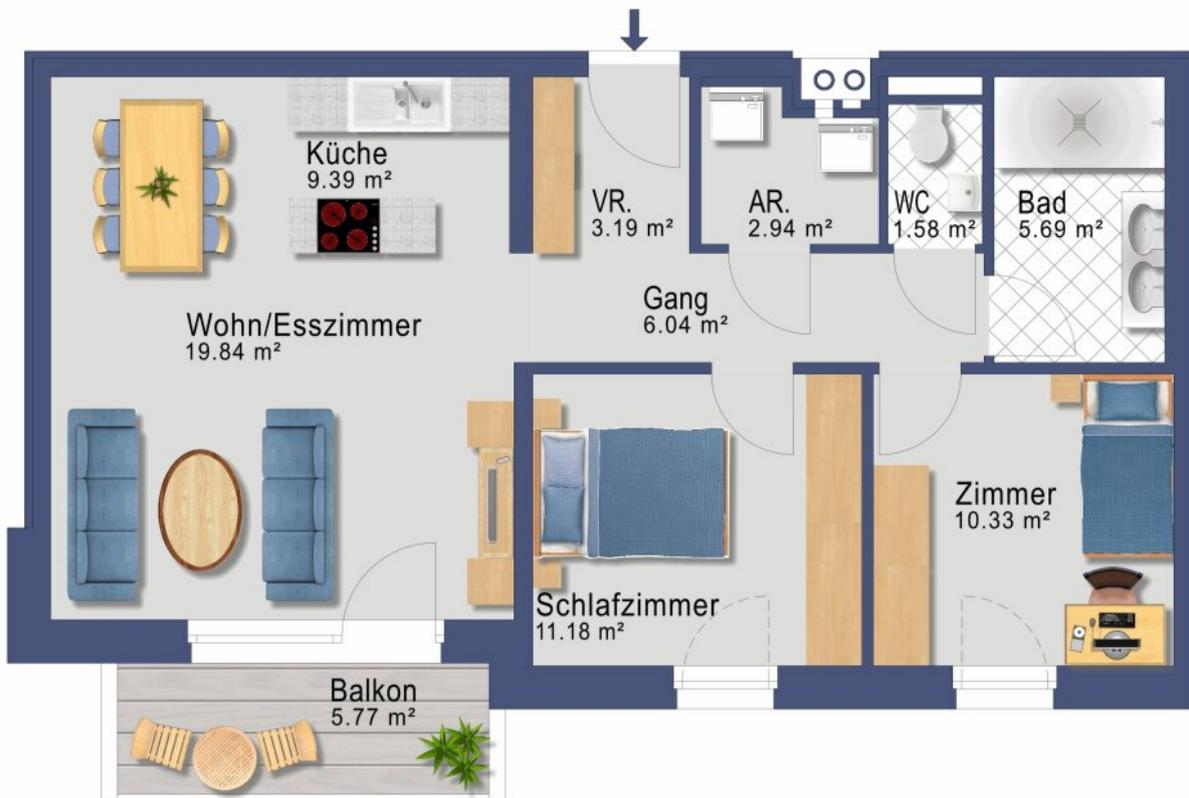












## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine moderne 3-Zimmer-Wohnung in zentraler Lage von Leobersdorf.

Die attraktive Wohnung mit ca. 70 m<sup>2</sup> Wohnfläche und ca. 5,8 m<sup>2</sup> Balkon befindet sich im 1. Obergeschoss mit Lift eines im Jahr 2023 fertiggestellten Neubaus und vereint urbanes Leben mit höchstem Wohnkomfort.

Die Böden der Zimmer wurden mit hochwertigem Parkett ausgestattet sowie die Sanitärräumlichkeiten modern verflies. Die Beheizung erfolgt mittels Fernwärme in Kombination mit einer Fussbodenheizung.

Außenliegende elektrische Raffstores im Wohnzimmer, elektrische Rolläden in den Zimmern sowie Fliegengitter bei allen Fenstern wurden durch den Eigentümer nachgerüstet.

Ein geräumiges Einlagerungsabteil mit ca. 3,25 m<sup>2</sup>, welches sich im selben Geschöß befindet sowie ein optional zu einem Kaufpreis in Höhe von € 13.000,- anzukaufender PKW-Stellplatz in der hauseigenen Tiefgarage runden dieses Angebot ab und machen diese Wohnung zu Ihrem perfekten neuen Zuhause!

Der Grundriss gliedert sich wie folgt:

- heller Wohn-/Essbereich (ca. 19,84 m<sup>2</sup>) mit Zugang zum südseitigen Balkon (5,77 m<sup>2</sup>)
- moderne, vollausgestattete DAN-Küche inkl. hochwertigen Geräten (ca. 9,39 m<sup>2</sup>)
- Zimmer 1 (ca. 11,18 m<sup>2</sup>)
- Zimmer 2 (ca. 10,33 m<sup>2</sup>), ideal als Kinderzimmer, Büro oder Gästezimmer
- Badezimmer mit bodenebener Dusche, Doppelwaschtisch-Verbau und Handtuchwärmer (ca. 5,69 m<sup>2</sup>)
- separates WC mit Handwaschbecken
- Vorraum und Gang (6,04 m<sup>2</sup>)
- Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss (2,94 m<sup>2</sup>)

### **Highlights der Ausstattung:**

- Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung (Fernwärme)
- kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung für gesundes Raumklima
- hochwertige Boden- und Wandbeläge
- moderne DAN-Küche mit Top-Einbaugeräten
- nachträglich montierte Fliegengitter sowie außenliegende Raffstores und Rollläden für optimalen Sonnenschutz und Privatsphäre
- Kunststofffenster mit 3-fach-Isolierverglasung
- südseitiger Balkon mit schönem Ausblick und Platz für gemütliche Stunden im Freien
- barrierefreier Zugang durch Personenlift

### **Virtueller Rundgang:**

<https://my.matterport.com/show/?m=MngtrV9KySE>

(Link bitte kopieren und in Ihren Browser einfügen)

**Bezugsfertig: ab 01.01.2026 (bei Bedarf ggfs. früher nach Vereinbarung)**

### **Lage:**

Die Wohnung liegt in bester Zentrumslage direkt am Marktplatz von Leobersdorf. Sämtliche Geschäfte, Gastronomie, Ärzte, Schulen sowie der Bahnhof sind bequem zu Fuß erreichbar. Von hier genießen Sie eine ausgezeichnete Anbindung sowohl Richtung Wien als auch in die umliegenden Regionen. Gleichzeitig bietet die Umgebung zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten.

## **"ÜBERZEUGEN SIE SICH SELBST! ANSEHEN LOHNT SICH!"**

Für weitere Details bzw. für einen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen gerne jederzeit unter 0660/3799661 zur Verfügung.

Besuchen Sie auch unsere Homepage unter [www.real-construct.at](http://www.real-construct.at) für weitere Angebote!

Ihr Team von Real Construct Immobilien

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <8.500m

Krankenhaus <9.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <10.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

#### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.500m

Straßenbahn <9.000m  
Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap