

# Maisonettenwohnung mit Seeblick & Dachterrasse in Leopoldsdorf bei Wien



**Objektnummer: 595**

**Eine Immobilie von Immoparadies GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Maisonette
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2333 Leopoldsdorf
<b>Baujahr:</b>	2008
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	116,67 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 60,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,04
<b>Kaufpreis:</b>	579.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	362,81 €
<b>USt.:</b>	36,28 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Dieter Løb**

Immoparadies GmbH











**maloth**  
 wohnen am teich  
 leopoldsdorf



TOP 1.16

maisonnetwohnung  
 1.obergeschoss  
 m=1:50



**hadlerbishausdorfer** architekten  
 a-2391 kaltenleutgeben Hauptstraße 150  
 fon: +43 2238 71770-0 fax: +43 2238 71770-40  
 e-mail: office@architecture.co.at  
 http://www.architecture.co.at

IMMO PARADISES

**AURA**  
 WOHNEIGENTUMS G.E.S. M. B. H.

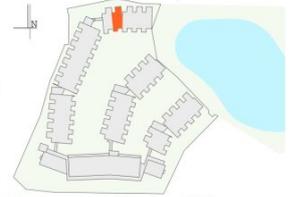
TOP 1.16

maisonnettwohnung  
2.obergeschoss  
m=1:50

malloth  
wohnen am teich  
leopoldsdorf



H<sup>2</sup>WOCCO



hadlerbishaushausdorfarchitekten  
a-2391 kaltenleutgeben Hauptstraße 150  
fon: +43 2238 71770-0 fax: +43 2238 71770-40  
e-mail: office@architecture.co.at  
http://www.architecture.co.at

**AURA**  
WOHNUNGSEIGENTUMS G. M. B. H.

IMMO PARADIS

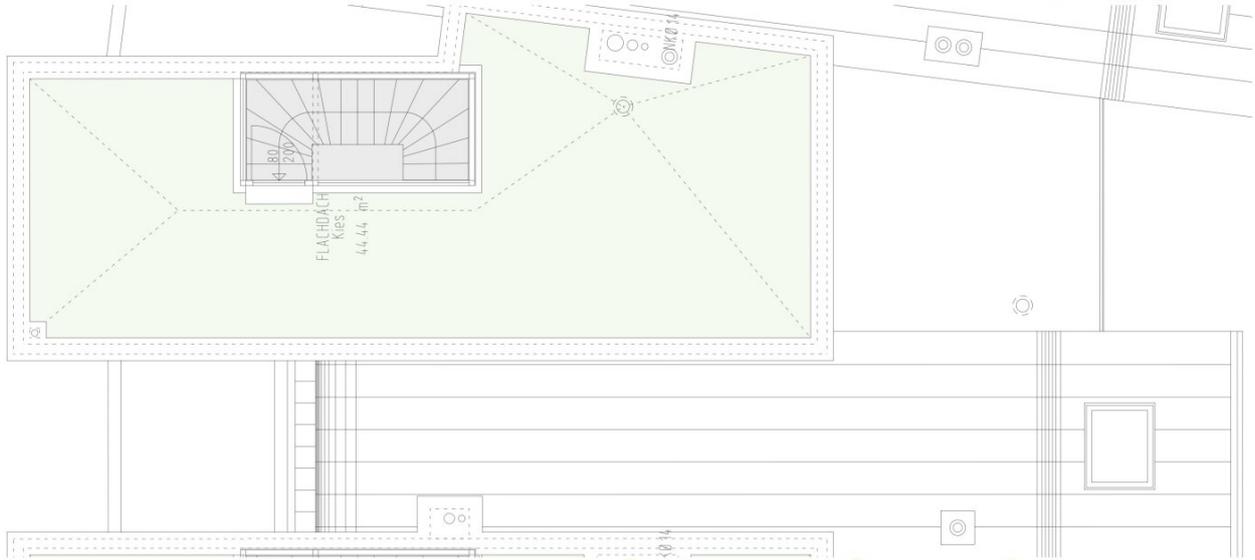
TOP 1.16

maisonnetzewohnung  
dachterrasse  
m=1:50

*malloth*  
wohnen am teich  
leopoldsdorf



H<sup>2</sup>MOCCOC



FLACHDACH  
KIES  
44,44 m<sup>2</sup>

**hadlerbishausdorfer** architekten  
a-2391 kaltenleutgeben Hauptstraße 150  
fon: +43 2238 71770-0 fax: +43 2238 71770-40  
e-mail: office@architecture.co.at  
http://www.architecture.co.at

**AURA**  
WOHNUNGSEIGENTUMS G.E.S. M. B. H.

IMMO PARADIS

## Objektbeschreibung

**Achauer Straße 8, 2333 Leopoldsdorf | 117 m<sup>2</sup> | 4 Zimmer | € 579.000,--**

Willkommen in Ihrem zukünftigen Wohnparadies! Diese stilvolle Maisonettenwohnung auf drei Ebenen bietet nicht nur ein großzügiges Raumgefühl, sondern auch direkten Zugang zu einem **privaten Badesee** – ein absolutes Highlight in dieser begehrten Wohnlage vor den Toren Wiens.

### ? Einzigartiges Wohnerlebnis auf drei Ebenen

Die **klimatisierte Wohnung** erstreckt sich über das 1. und 2. Obergeschoss eines modernen Wohnhauses aus dem Jahr 2008. Highlight ist die **ca. 45 m<sup>2</sup> große Dachterrasse**, die einen unvergleichlichen Blick auf den direkt angrenzenden See bietet – **ausschließlich für Eigentümer der Anlage zugänglich!**

**Schauen Sie sich das Video dieser besonderen Wohnung an, um einen ersten Eindruck zu gewinnen!**

### ? Highlights auf einen Blick

- ?? **117 m<sup>2</sup> Wohnfläche** auf drei Ebenen
- ?? 4 Zimmer mit optimaler Raumaufteilung
- ?? Sonnige **45 m<sup>2</sup> Dachterrasse** mit traumhaftem Seeblick
- ?? **Privater Badesee** direkt vor der Haustür
- ?? Optionaler **Tiefgaragenstellplatz** (€ 20.000)

- ?? **Zentralheizung mit Fernwärme**
- ?? Bezugsfertig ab **sofort**
- ?? Golfplatz in unmittelbarer Nähe, **weitere Sportmöglichkeiten** wie Reiten, Laufen, Walken usw. vor der Haustür

## ? **Top-Lage in Leopoldsdorf bei Wien**

Die Gemeinde **Leopoldsdorf (2333)** vereint idyllisches Wohnen am Wasser mit unmittelbarer Stadtnähe. Neben dem **exklusiven Seezugang** genießen Sie:

- ? Golfplatz in unmittelbarer Nähe
- ? Nahversorgung & Gastronomie fußläufig erreichbar
- ? Schnelle Anbindung nach Wien und zum Flughafen über S1 & A23
- ? Öffentlicher Verkehr direkt ums Eck

Ob als stilvoller Hauptwohnsitz oder entspannter Rückzugsort nahe der Stadt – dieses Objekt bietet **maximale Lebensqualität**.

## ? **Eckdaten**

**Ort**

**Adresse**

**Wohnfläche**

**Zimmer**

**Terrasse**

**Baujahr**

**Etage**

**Heizung**

**Kaufpreis**

**Tiefgaragenplatz**

**Verfügbarkeit**

**Besonderheiten**

**? Jetzt Exposé anfordern oder Besichtigung vereinbaren!**

Kontaktieren Sie uns für weitere Details, objektrelevante Unterlagen und ein individuelles Beratungsgespräch. Diese Gelegenheit sollten Sie nicht verpassen!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <6.000m

Krankenhaus <8.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <6.500m

Höhere Schule <9.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <3.500m

Einkaufszentrum <4.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <6.000m

U-Bahn <4.500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap