

**++ Südbalkon, Ruhelage und soviel mehr! I MB  
IMMOBILIEN ++**



Ausblick

**Objektnummer: 4543**

**Eine Immobilie von Michael Bajer Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Maisonette
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2533 Klausen-Leopoldsdorf
<b>Baujahr:</b>	2010
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	85,00 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>	7,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 37,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	300.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	385,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### Roswitha Adler

Michael Bajer Immobilien  
Dornbacher Straße 76  
1170 Wien

H +43 676 45 54 267

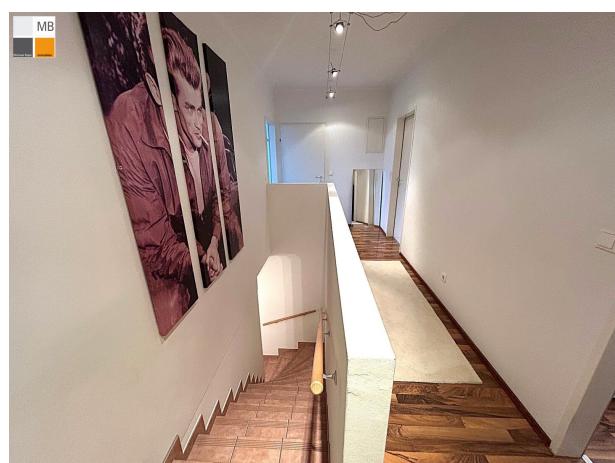
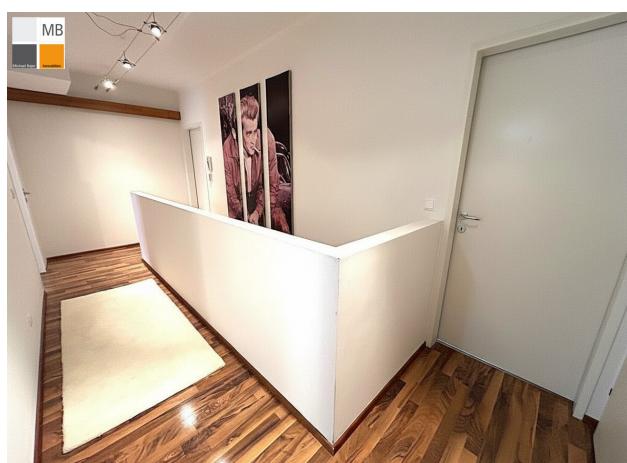
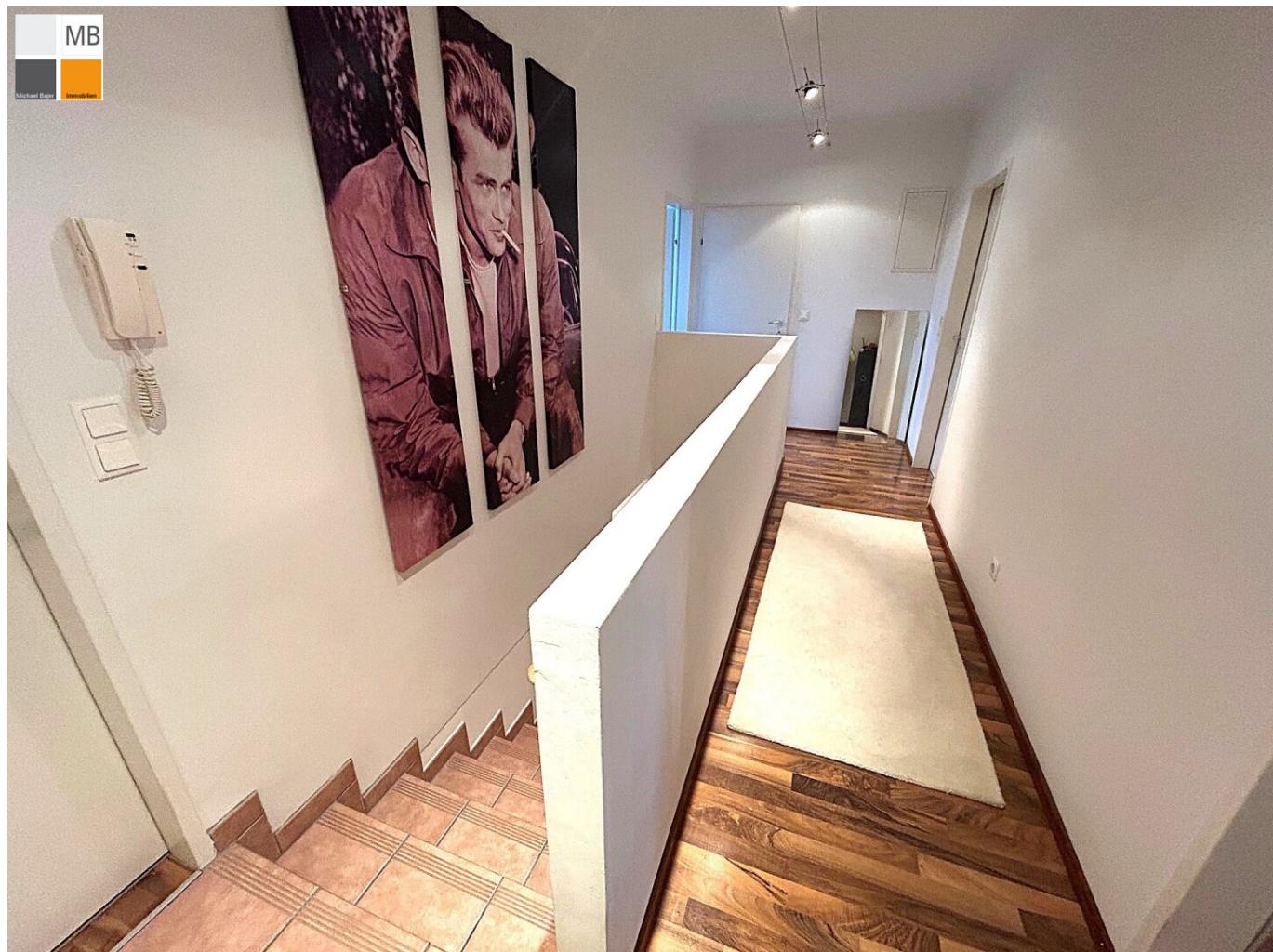
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





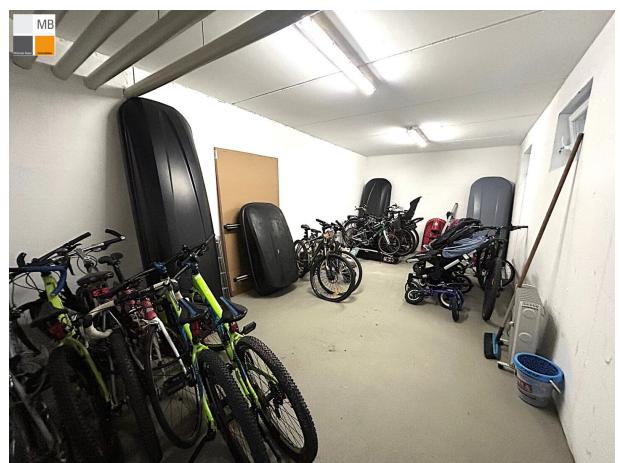
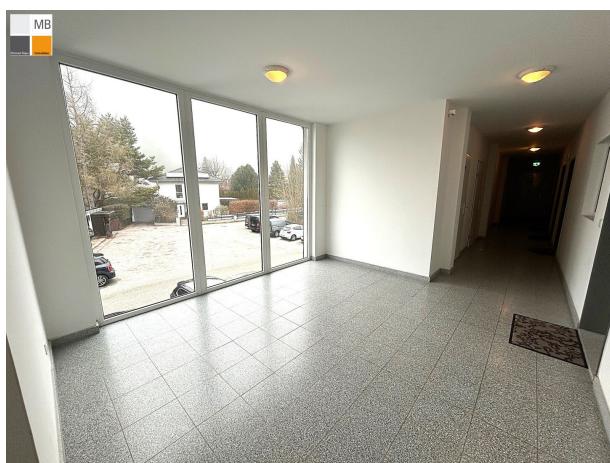
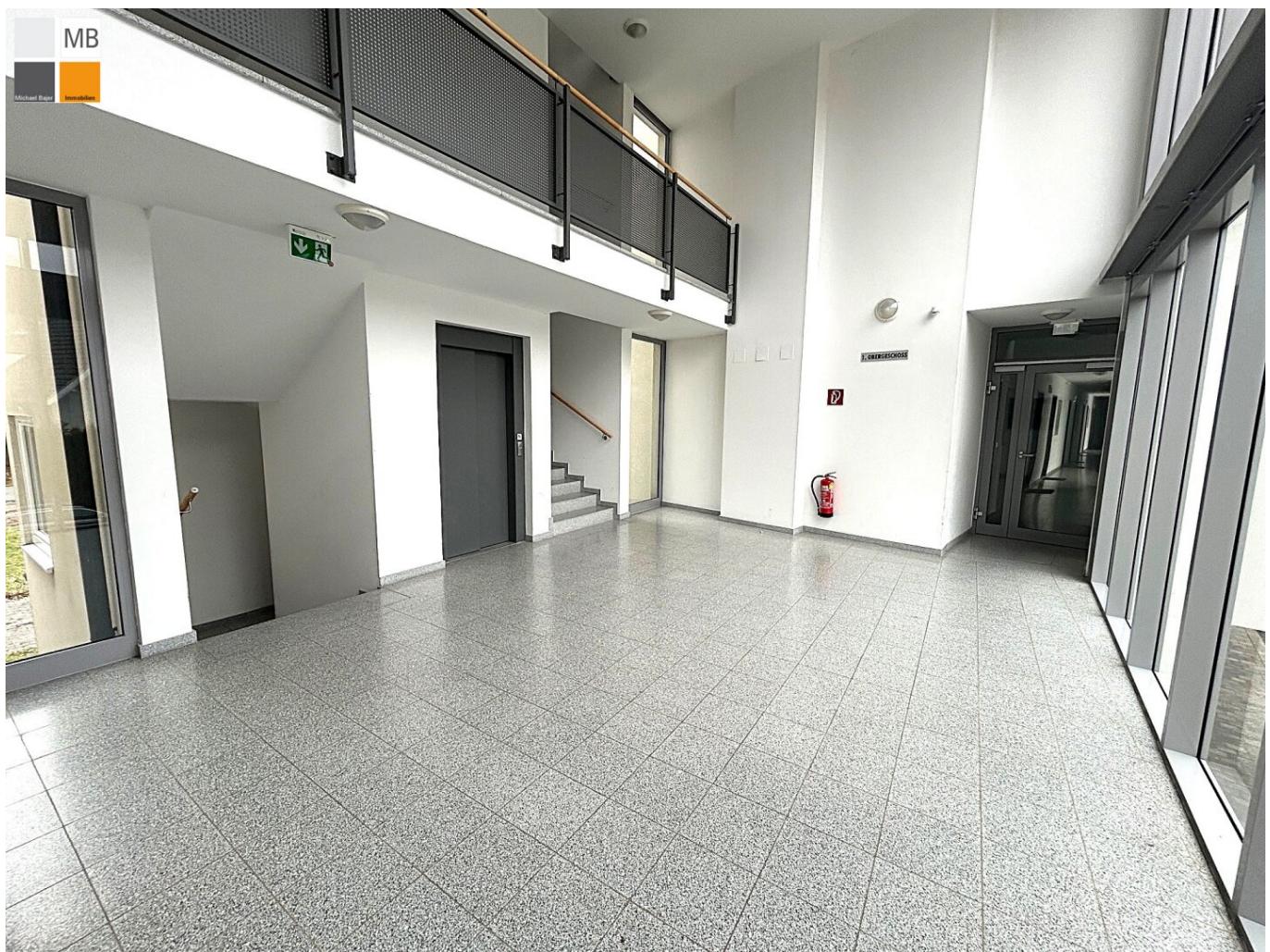
















Sie haben  
eine Immobilie  
zu verkaufen?

Roswitha Adler

**0676 / 455 42 67**

[adler@mb-immobilien.at](mailto:adler@mb-immobilien.at)

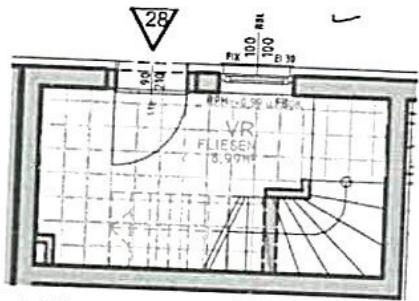
[www.mb-immobilien.at](http://www.mb-immobilien.at)



**Meine Leistung – Ihr Gewinn!**



## 2. OBERGESCHOSS



## I. OBERGESCHOSS

BADEZIMMER: ANSCHLÜSSE LT. BADAUSST  
WC: LT. WC-AUSSTATTUNG  
FLÄCHENÄNDERUNGEN UND  
TECHNISCHE ÄNDERUNGEN SIND VORBEHALT  
ÜBERSICHTSPLAN



## Objektbeschreibung

### Ein Zuhause zum Ankommen – mitten im Wienerwald, mit allem, was das Herz braucht!

In Klausen-Leopoldsdorf, dort wo der Wienerwald seine sanfte Ruhe ausbreitet und jeder Tag ein Stück Natur schenkt, wartet diese neuwertige Maisonette darauf, Menschen glücklich zu machen. Auf rund 85 m<sup>2</sup> + zirka 8 m<sup>2</sup> Südbalkon verbindet sie modernes Wohngefühl mit Geborgenheit – ein Ort, an dem man die Schuhe auszieht, tief durchatmet und sofort spürt: *Hier bin ich richtig.*

#### Warum man sich hier sofort verliebt:

- über großes Kellerabteil neben der Wohnung!!!
- Energieeffizienzklasse B – gut für die Umwelt, gut fürs Haushaltsgesetz
- Eigener Parkplatz mit E-Ladestation – entspannt ankommen, zukunftsfit wohnen
- Klimaanlage & Wohnraumlüftung – frische, angenehme Luft zu jeder Jahreszeit
- Fußbodenheizung auf beiden Etagen – Wärme, die man nicht sieht, sondern fühlt
- Kaminanschluss für Schwedenofen
- Badezimmer mit Dusche & Eckwanne – ein Raum für kleine Auszeiten
- Sonniger Südbalkon – Frühstück in der Morgensonne, Abende im warmen Licht
- Neuwertiger Zustand – einziehen, ankommen, wohlfühlen
- Maisonette-Stil – wie ein kleines Haus im Haus, mit viel Privatsphäre
- Betriebskosten: EUR 395 inklusive Reparaturrücklage und Steuern

#### Lage, die das Leben leichter macht:

Klausen-Leopoldsdorf ist ein Ort, an dem man die Natur spürt und trotzdem bestens angebunden bleibt. Hier hört man noch Vogelgezwitscher – und ist dennoch in kurzer Zeit in Wien, Baden oder der SCS.

- Nahversorgung im Ort – alles Wichtige für den täglichen Gebrauch in Reichweite
- Alland & Ärztezentrum Hochstraße – zusätzliche Infrastruktur ganz nah

- Schnelle Anbindung über A21 & A2 – ideal für Pendler
- Wienerwald direkt vor der Haustür – Spaziergänge, Joggen, Radfahren, Kraft tanken

? Jetzt Besichtigung vereinbaren und Ihr neues Zuhause entdecken!

**Roswitha Adler**

[0676/4554 267](tel:06764554267)

[adler@mb-immobilien.at](mailto:adler@mb-immobilien.at)

**Bin (fast) jederzeit erreichbar! Einzelbesichtigung flexibel und spontan möglich.**

**+++ Wir kümmern uns auch um Ihre Finanzierung! +++**

**Wir weisen auf unser wirtschaftliches Nahverhältnis mit dem Abgeber und auf unsere Vermittlungstätigkeit als Doppelmakler hin.**

**Die von uns gemachten Angaben beruhen auf Informationen und Mitteilungen durch Dritte, insbesondere durch die Verkäufer und sind daher ohne Gewähr.**

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <6.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <6.000m

Höhere Schule <10.000m

Universität <10.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <6.500m

Bäckerei <500m

#### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <6.500m  
Polizei <5.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <4.000m  
Bahnhof <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap