

**++ Offenes Wohnen in SÜD-Ausrichtung! I MB  
IMMOBILIEN ++**



offenes Wohnen

**Objektnummer: 4544**

**Eine Immobilie von Michael Bajer Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:

Wohnung - Maisonette

Land:

Österreich

PLZ/Ort:

2533 Klausen-Leopoldsdorf

Kaufpreis:

300.000,00 €

Betriebskosten:

385,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### Roswitha Adler

Michael Bajer Immobilien  
Dornbacher Straße 76  
1170 Wien

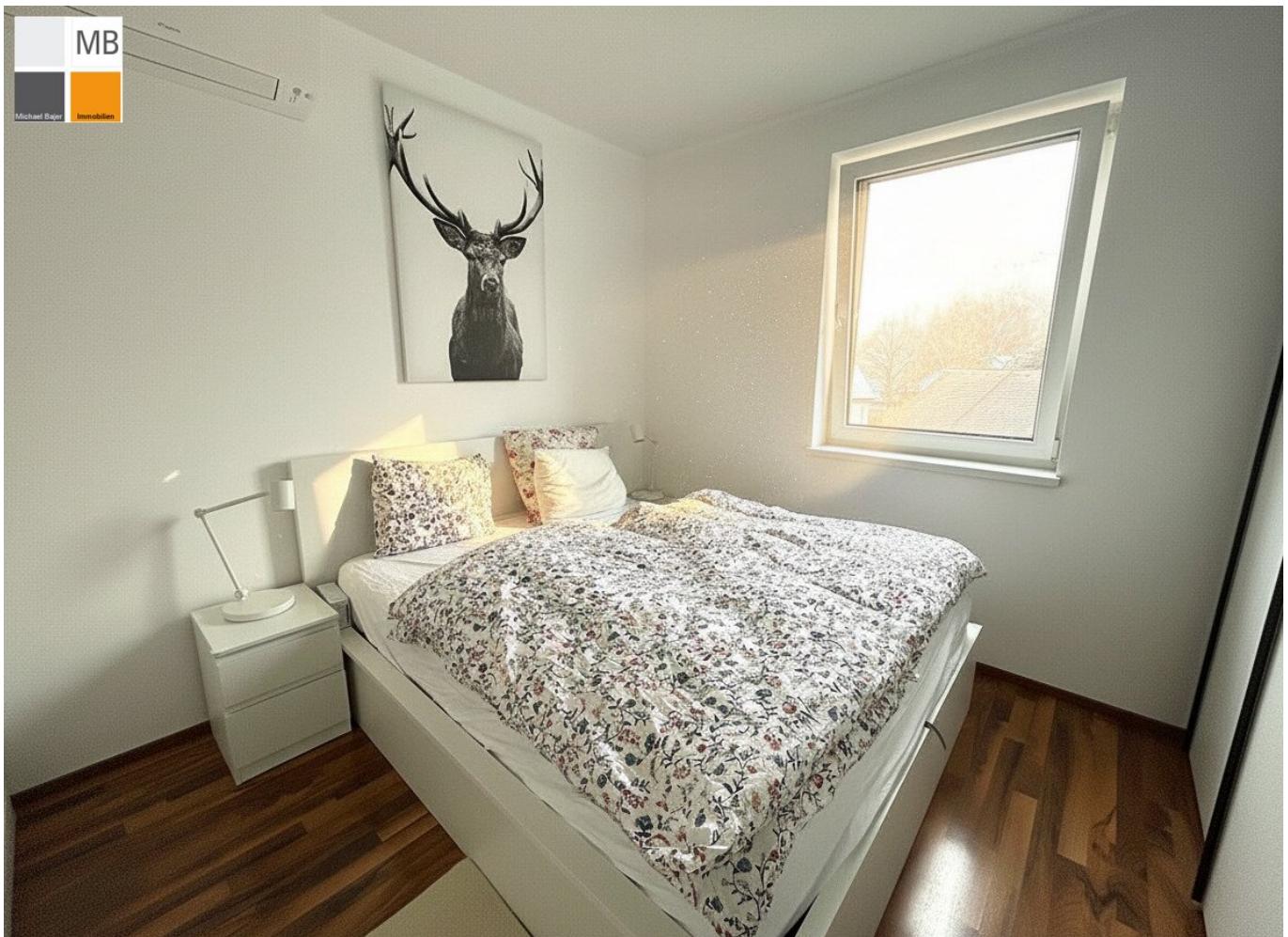
H +43 676 45 54 267

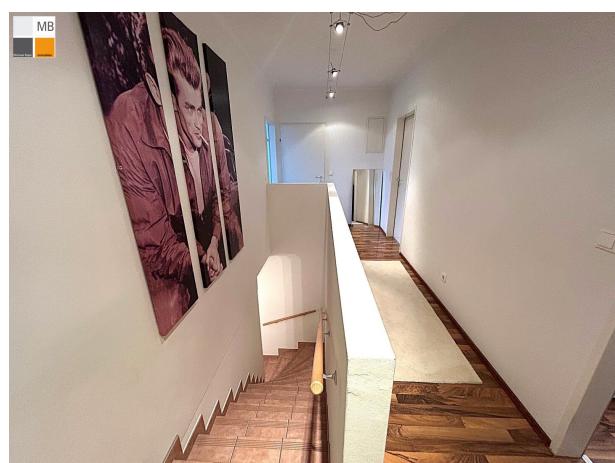
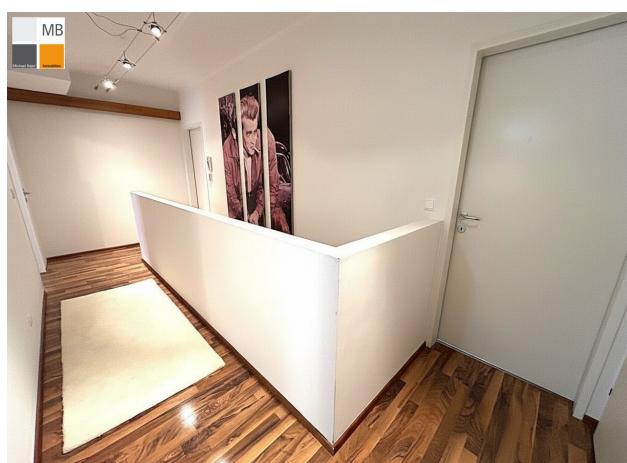
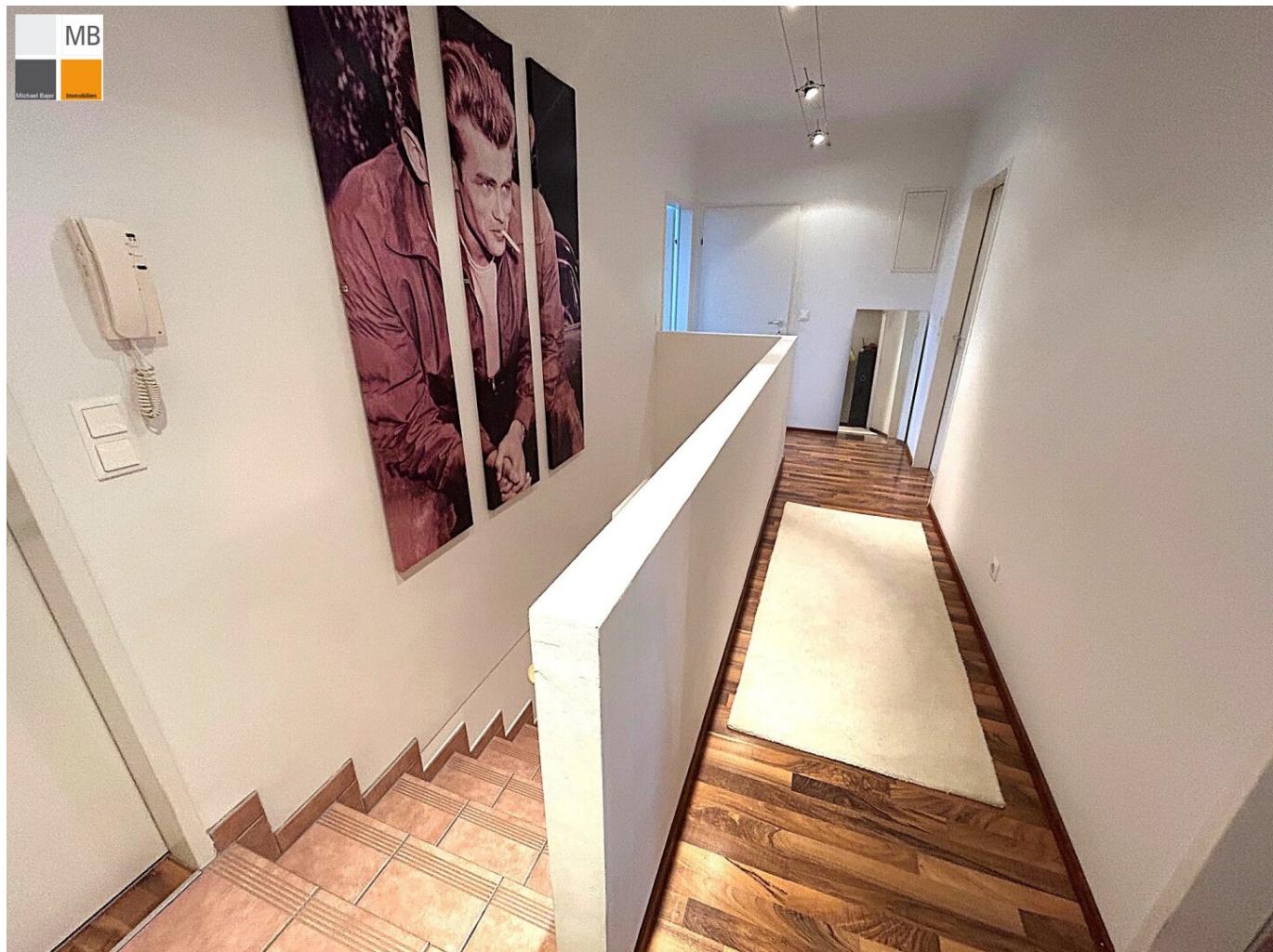
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





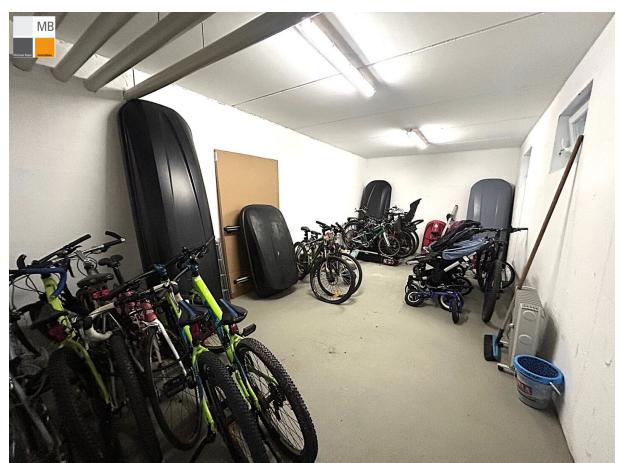
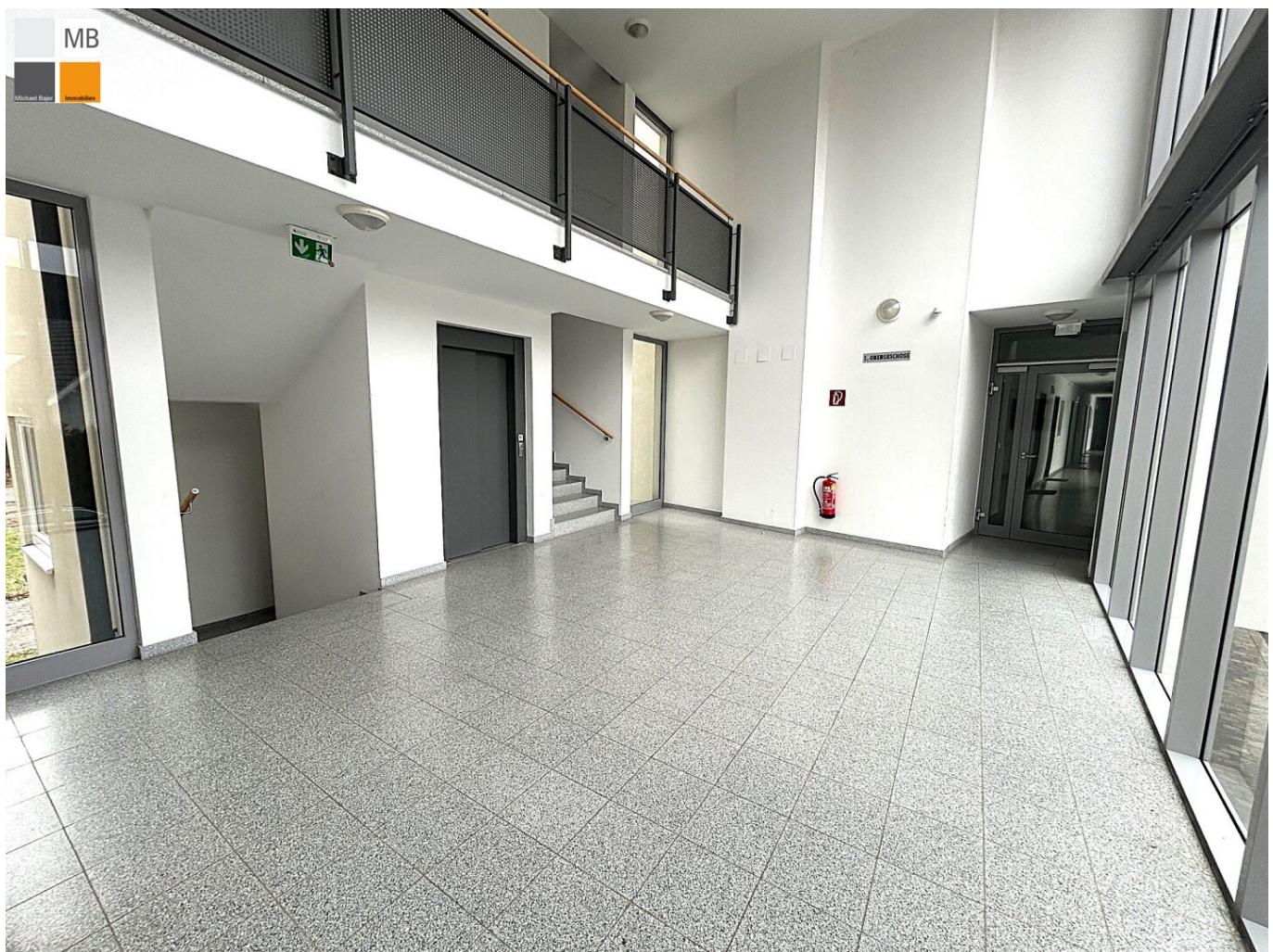
















Sie haben  
eine Immobilie  
zu verkaufen?

Roswitha Adler

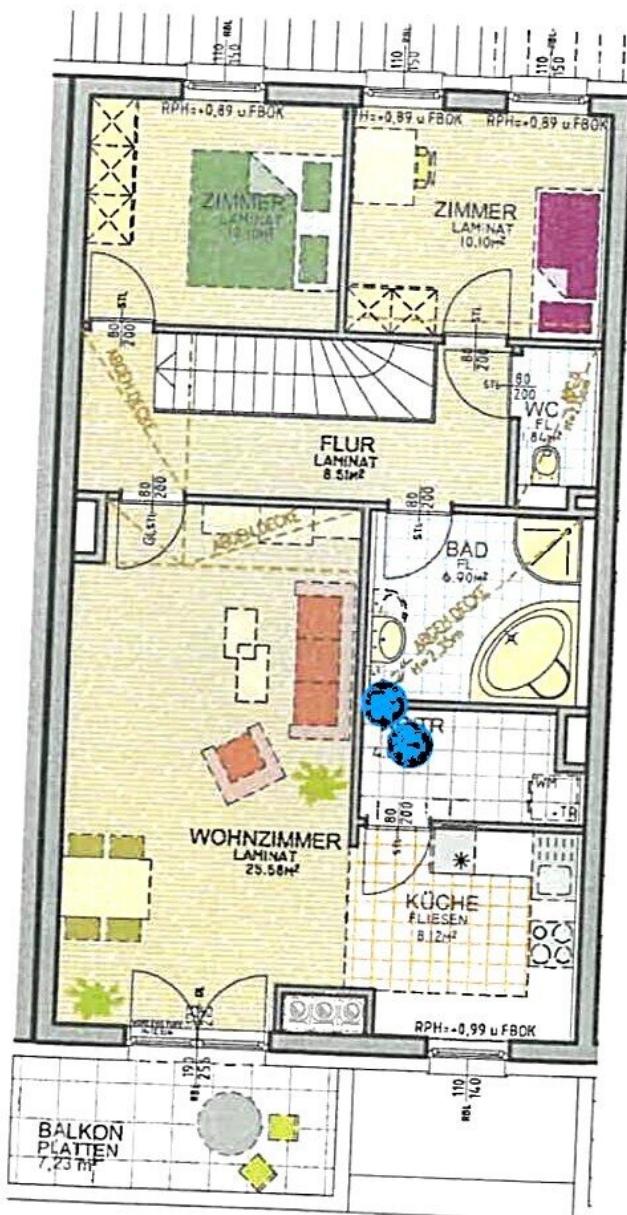
**0676 / 455 42 67**

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

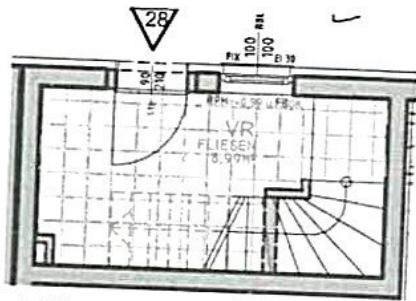
[www.mb-immobilien.at](http://www.mb-immobilien.at)



Meine Leistung – Ihr Gewinn!

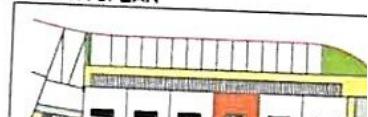


2.OBERGESCHOSS



1.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:

- riesiges Kellerabteil neben der Wohnung!!!
- Energieeffizienzklasse B – gut für die Umwelt, gut fürs Haushaltsbudget
- 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 Hochstraß – 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