

Burg Kreuzenstein // Erstbezug mit Terrasse nahe Wien



Objektnummer: 1990/221

Eine Immobilie von Vienna Housing Service

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hetzelsberggasse
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2100 Leobendorf
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	83,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Keller:	11,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 36,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,60
Gesamtmiete	1.577,76 €
Kaltmiete (netto)	1.281,39 €
Kaltmiete	1.434,33 €
Betriebskosten:	152,94 €
USt.:	143,43 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



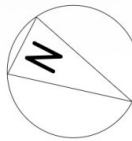
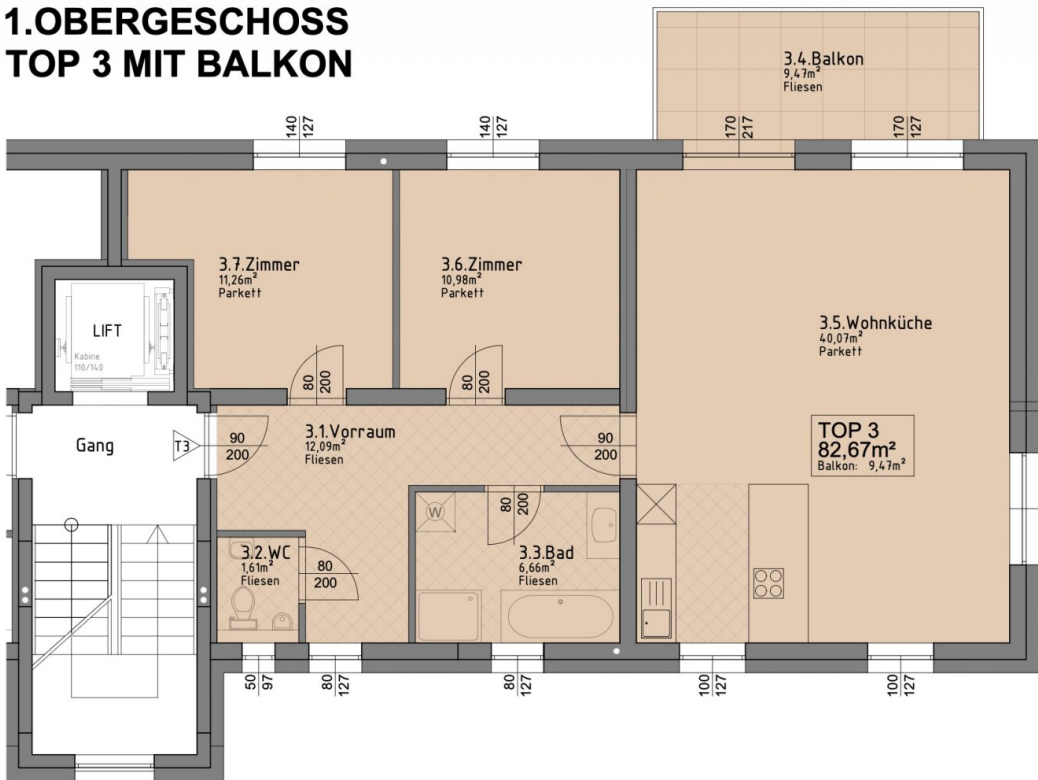








1.OBERGESCHOSS TOP 3 MIT BALKON



TOP 3		
3.1	Vorraum	12,09 m²
3.2	WC	1,61 m²
3.3	Bad	6,66 m²
3.5	Wohnküche	40,07 m²
3.6	Zimmer	10,98 m²
3.7	Zimmer	11,26 m²
1.OG gesamt		82,67 m²
3.4	Balkon	9,47 m²
T.3	Abstellraum	6,29 m²
K.3	Keller AR	11,34 m²

Objektbeschreibung

In **Leobendorf** nur **rund 9 km von der Wiener Stadtgrenze** entfernt verbindet diese Liegenschaft die Nähe zur Stadt mit der Ruhe des Landlebens. Das Naherholungsgebiet rund um die **Burg Kreuzenstein** ist in wenigen Minuten erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte, Gastronomie sowie eine gute öffentliche Anbindung befinden sich im nahen Umfeld.

Die **moderne Wohnanlage** mit nur sechs Einheiten wurde **2025 in hochwertiger Ziegelmassivbauweise fertig gestellt**. Ein Lift verbindet alle Ebenen barrierefrei vom Keller bis zu den Wohnungen. Beheizt wird die Anlage mittels zentraler Wärmepumpe mit Fußbodenheizung.

Die **Fenster** verfügen über **3 Scheiben Isolierverglasung** und elektrische Rollläden bzw. Sonnenschutzglas. Auf Wunsch können Stellplätze mit E-Ladestation sowie die Wohnungen mit zentraler Wohnraumlüftung oder Zentralstaubsauganlage ausgestattet werden.

Über das Stiegenhaus oder **bequem mit dem Lift** gelangt man in das 1. Obergeschoß und somit in Top 3 mit einer Wohnfläche von rund 83 m². Vom großzügigen, zentralen Vorraum aus sind **sämtliche Räume separat begehbar**. Auf der **Westseite** befinden sich zwei Zimmer, während Bad und WC auf der **Ostseite** angeordnet sind. Das Herzstück der Wohnung bildet das großzügige und **helle Wohnzimmer mit integrierter Küche und direktem Zugang zum angeschlossenen Balkon**. Durch die durchdachte Raumaufteilung ergeben sich **vielseitige Nutzungsmöglichkeiten** für Wohnen, Arbeiten oder Beherbergung.

Die Wohnung ist mit **Fußbodenheizung** sowie einem Sat TV Anschluss ausgestattet. Vorraum, Bad und WC sind verflies, die Zimmer verfügen über hochwertige Eichendielen. Alle Räume sind durch eigene Fenster mit **außenliegenden Rollläden** natürlich belüftet und belichtet. Durch die **Ausrichtung nach Osten, Westen und Norden** ist die Wohnung über den gesamten Tagesverlauf hinweg sehr gut mit Tageslicht versorgt und ermöglicht zudem ein effizientes Querlüften.

Zur Wohnung gehört ein **großzügiges Kellerabteil** mit rund 12 m². Im Erdgeschoß stehen ein eigener **Kinderwagen- und Fahrradabstellraum** mit etwa 7 m² sowie ein zugeordneter PKW Stellplatz an der Straße zur Verfügung. Auf Wunsch kann am Stellplatz eine E Ladestation nachträglich installiert werden.

Die Ausstattung umfasst verfliese Vorräume, Bad und WC sowie hochwertige Eichendielen in den Wohnräumen. Dusche und Badewanne sind ebenso vorhanden wie ein **Waschmaschinenanschluss** im Bad.

Eine hochwertige, moderne Immobilie in ruhiger Grünlage mit schneller Anbindung an Wien – ideal für alle, die großzügig und in ruhiger Lage wohnen wollen.

Wasser und Heizung werden separat gezahlt und jährlich nach tatsächlichem Verbrauch abgerechnet. Die a-conto Zahlung für Kaltwasser beträgt derzeit 13,64 Euro. Die a-conto Zahlung für die Heizung beträgt derzeit 84,32 Euro.

Das Warmwasser wird über einen elektrisch betriebenen Warmwasserboiler bereitgestellt; die dafür anfallenden Kosten sind im jeweiligen Stromverbrauch enthalten und werden direkt über die Stromrechnung mit dem Energieversorger abgerechnet.

Regelmäßige Zusatzleistungen wie Reinigung oder Wäscheservice sowie die Bereitstellung von Verbrauchsmaterialien wie Seife oder Toilettenpapier sind auf Wunsch möglich. Um Ihren persönlichen Freiraum uneingeschränkt zu wahren, erfolgen diese Services ausschließlich nach gesonderter Vereinbarung und individueller Beauftragung.

Ich freue mich auf Ihre Anfrage und stehe für eine Besichtigung jederzeit gerne zur Verfügung.

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 <3.500m
Apotheke <1.500m
Krankenhaus <3.500m
Klinik <5.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.250m
Kindergarten <750m
Universität <7.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.250m
Bäckerei <3.250m
Einkaufszentrum <9.500m

Sonstige

Bank <1.500m
Geldautomat <1.500m
Post <1.500m

Polizei <3.500m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <750m

Bahnhof <750m

Flughafen <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap