

Burg Kreuzenstein // Erstbezug mit Terrasse und Garten nahe Wien



Objektnummer: 1990/220

Eine Immobilie von Vienna Housing Service

Zahlen, Daten, Fakten

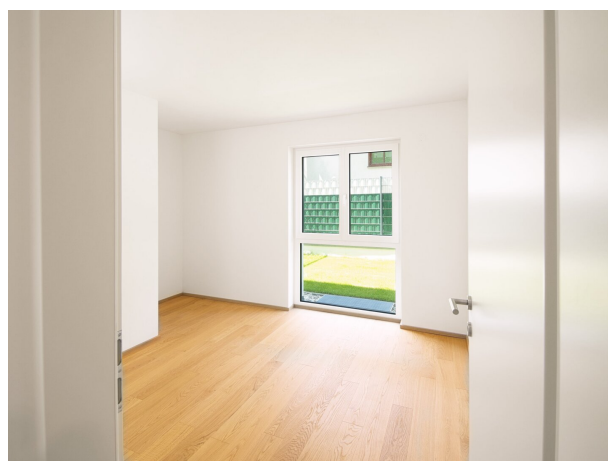
Adresse	Hetzelsberggasse
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2100 Leobendorf
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	115,00 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	28,00 m ²
Keller:	7,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 36,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,60
Gesamtmiete	1.967,34 €
Kaltmiete (netto)	1.612,96 €
Kaltmiete	1.788,49 €
Betriebskosten:	175,53 €
USt.:	178,85 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner







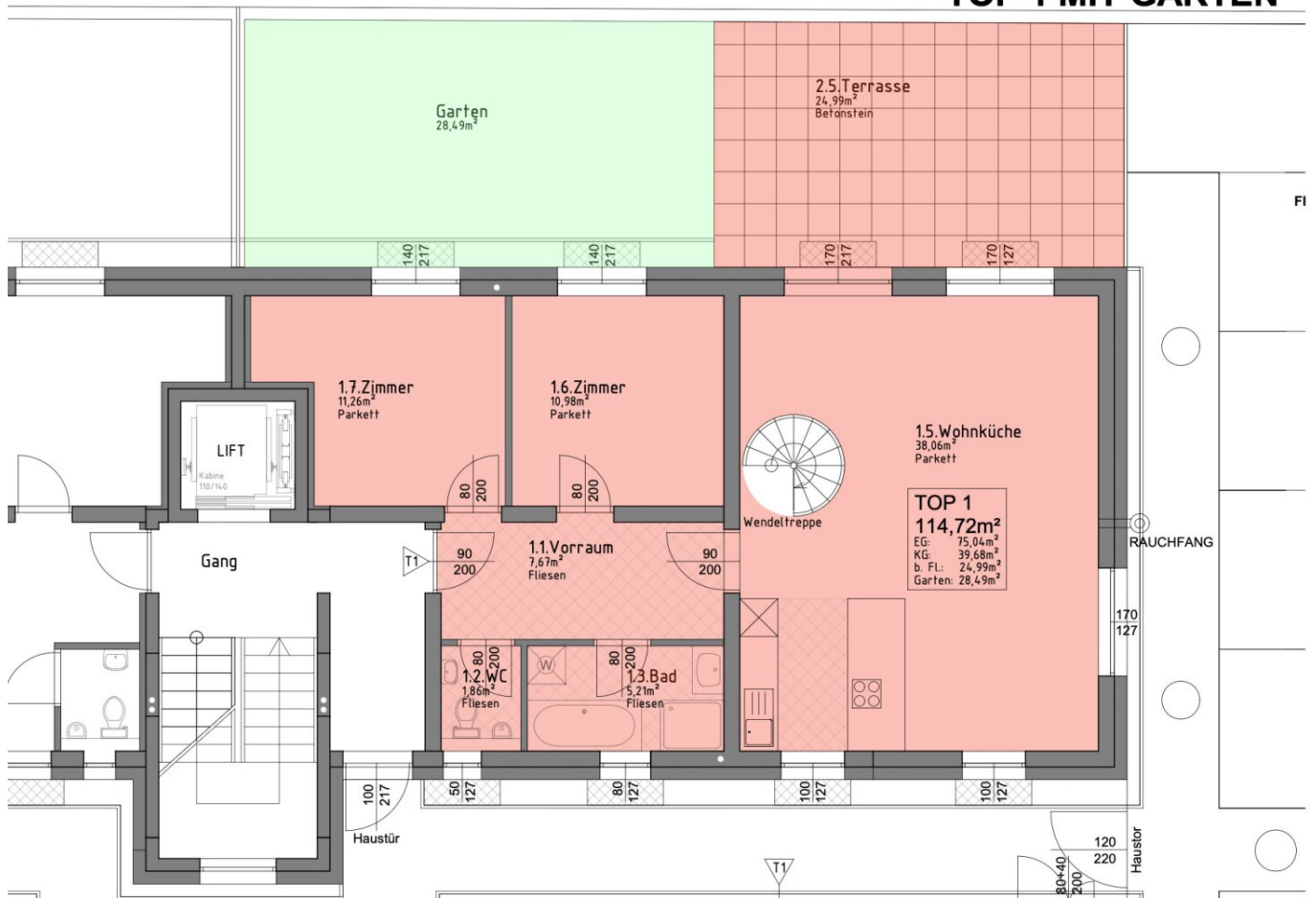


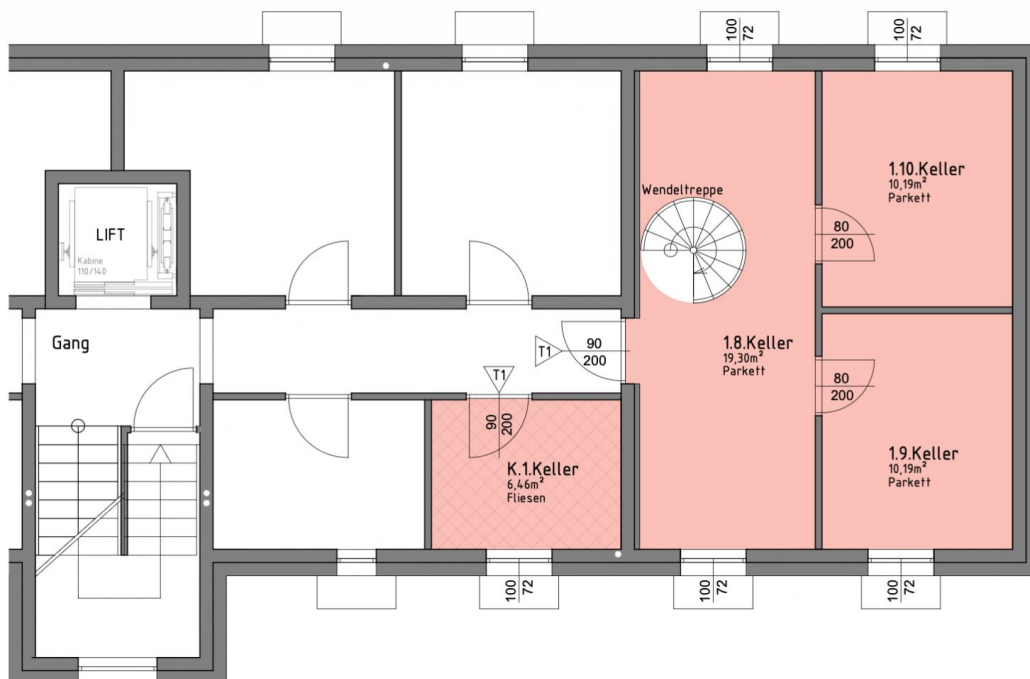






ERDGESCHOSS TOP 1 MIT GARTEN





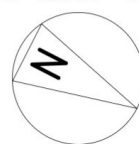
KELLER TOP 1

TOP 1

1.1	Vorraum	7,67 m²
1.2	WC	1,86 m²
1.3	Bad	5,21 m²
1.5	Wohnküche	38,06 m²
1.6	Zimmer	10,98 m²
1.7	Zimmer	11,26 m²
EG gesamt		75,04 m²

1.8	Keller	19,30 m²
1.9	Keller	10,19 m²
1.10	Keller	10,19 m²
KG gesamt		39,68 m²

1.4	Terrasse	24,99 m²
1.4.1	Garten	28,49 m²
T.1	Abstellraum	6,29 m²
K.1	Keller AR	6,46 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.

Diese großzügige Einheit bietet rund 75 m² auf der Erdgeschoßebene sowie weitere rund 40 m² im direkt angebundenen Kellergeschoß. **Insgesamt stehen somit ca. 115 m² Nutzfläche zur Verfügung.**

Im **Erdgeschoß** gelangen Sie vom zentralen Vorraum in alle Räume separat. Zwei Zimmer sind **westseitig** ausgerichtet. Bad und separates WC befinden sich **ostseitig**. Das **helle Wohnzimmer mit integrierter Küche** bildet das Herzstück der Wohnung und bietet direkten Zugang zur Terrasse mit kleinem Eigengarten. Ein Kaminanschluss ist optional möglich.

Über eine **interne Wendeltreppe erreicht man das Kellergeschoß** mit drei weiteren beheizten Räumen. Auch diese sind mit **Fußbodenheizung** und Sat Anschluss ausgestattet und bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten für Wohnen, Arbeiten oder Beherbergung.

Die **Wohnung ist nach Osten, Westen und Norden ausgerichtet** und dadurch den ganzen Tag über **hervorragend belichtet**. Alle Räume verfügen über eigene Fenster mit außenliegenden Rollläden, wodurch auch effizientes Querlüften möglich ist.

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

Ein **eigenes Kellerabteil mit ca. 7 m²**, ein **Kinderwagen- und Fahrradabstellraum** im Erdgeschoß sowie ein **PKW Stellplatz** sind der Wohnung zugeordnet. Der Keller ist als dichte Wanne ausgeführt und garantiert dauerhaft trockene Räume.

Eine hochwertige, moderne Immobilie in ruhiger Grünlage mit schneller Anbindung an

Wien – ideal für alle, die großzügiges Wohnen mit Garten und zusätzlicher Nutzfläche suchen.

Wasser und Heizung werden separat gezahlt und jährlich nach tatsächlichem Verbrauch abgerechnet. Die a-conto Zahlung für Kaltwasser beträgt derzeit 18,93 Euro. Die a-conto Zahlung für die Heizung beträgt derzeit 117,01 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