

**Ruhige, großzügige 3-Zimmer-Balkon-Wohnung im  
Erstbezug und Top-Ausstattung - Provisionsfrei!**



7\_5\_WZ 1

**Objektnummer: 1939/162348**

**Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2333 Leopoldsdorf
<b>Baujahr:</b>	2022
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	84,14 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	33,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	0,83
<b>Kaufpreis:</b>	456.700,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	169,37 €
<b>USt.:</b>	16,94 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



**Simone Vasicek**

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH  
Hauptplatz 9-13  
2500 Baden









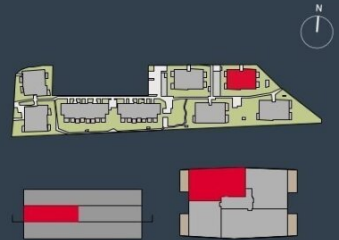




### HAUS 07 TOP 05

Wohnfläche	84,14m <sup>2</sup>
Balkon	11,99m <sup>2</sup>
Kellerabteil 53	5,16m <sup>2</sup>

1	Vorraum	3,09m <sup>2</sup>
2	WC	1,79m <sup>2</sup>
3	Bad	4,97m <sup>2</sup>
4	Wohnküche	31,55m <sup>2</sup>
5	Zimmer	14,69m <sup>2</sup>
6	Zimmer	16,36m <sup>2</sup>
7	Schrankraum	2,58m <sup>2</sup>
8	AR	3,04m <sup>2</sup>
9	Gang	6,07m <sup>2</sup>



Die in der Plandarstellung dargestellte Möblierung ist schematisch und dient ausschließlich zur Illustration. Diese Darstellungen sind unverbindliche Plankopien. Der Planung und Ausführung sind Änderungen vorbehalten. Es gilt die Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Sämtliche Maße sind Rohbaumaße.  
Planstand Februar 2023



A4 | M 1:100 BH = Brüstungshöhe



## Objektbeschreibung

In dieser exklusiv gestalteten Residenz mit 82 Wohnungen im Herzen von Leopoldsdorf verschmelzen durchdachte Architektur, hochwertige Materialien und großzügige Außenbereiche zu einem einzigartigen Wohnambiente.

Bei der Konzeptionierung der Einheiten wurde auf eine optimale Nutzbarkeit geachtet, was sich in praktischen und großzügigen Grundrissen widerspiegelt. Zeitgemäßes Design mit klaren Linien, großen bodentiefen Fensterfronten, offene Wohn- und Essbereiche mit edlen Bodenbelägen und stilvollen Designelementen, große private Freiflächen für entspannte Stunden im Freien, sowie zeitgemäße Heiztechnik - all das macht Ihr neues Zuhause zu einer wertbeständigen Investition in Ihre Zukunft.

Die Wohnungen sind in kleineren familiären Häusern untergebracht, die in einer weitläufigen Anlage ohne Autoverkehr durch Grünflächen miteinander verbunden sind und so eine ruhige, familienfreundliche und parkähnliche Atmosphäre geschaffen wurde.

Lichtdurchflutete Räume, wohnliche Eichenparkettböden, elegantes Feinsteinzeug und hochwertige Sanitäranlagen repräsentieren die exklusive Ausstattung. Die verwendeten Materialien sind langlebig, pflegeleicht und ästhetisch auf qualitativem Top-Niveau.

Geheizt wird mittels Fernwärme – eine Fußbodenheizung sorgt für ein behagliches Raumklima.

Ihre Pkws parken sicher in der hauseigenen Tiefgarage oder auf einem ausgewiesenen Frestellplatz – so bleibt die Anlage autofrei – sicher für Sie und Ihre Familie!

### **Haus 7 / Top 5**

Diese helle, großzügige 3-Zimmer-Wohnung ist nach Westen ausgerichtet und befindet sich im 1. OG mit Lift. Sie besteht aus einem großen Wohn-Esszimmer mit integrierter Küche und Ausgang auf den ca. 12 m<sup>2</sup> großen Balkon. Die 2 Schlafzimmer zeigen in die ruhige Nebengasse und sind nach Norden. Das Bad mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss ist zeitlos weiß verfließt. Das große Vorzimmer und der Abstellraum bieten viel Stauraum. Ein separates Gäste-WC ist praktischerweise ebenfalls vorhanden.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Ich freue mich, Ihnen dieses traumhafte Projekt näher bringen zu dürfen!

Frau Simone VASICEK 0676 / 841 420 605

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <6.000m

Krankenhaus <8.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <6.000m

Höhere Schule <9.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <3.500m

Einkaufszentrum <4.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <4.000m

Straßenbahn <6.000m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap