

**Zentral - modern - hell: Perfekte 2-Zimmer-Wohnung mit
Balkon im Erstbezug in grüner Anlage**



1_5_WZ 1

Objektnummer: 1939/162360

Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2333 Leopoldsdorf
Baujahr:	2022
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	61,38 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	6,78 m ²
Heizwärmebedarf:	33,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,83
Kaufpreis:	302.400,00 €
Betriebskosten:	123,00 €
USt.:	12,30 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner

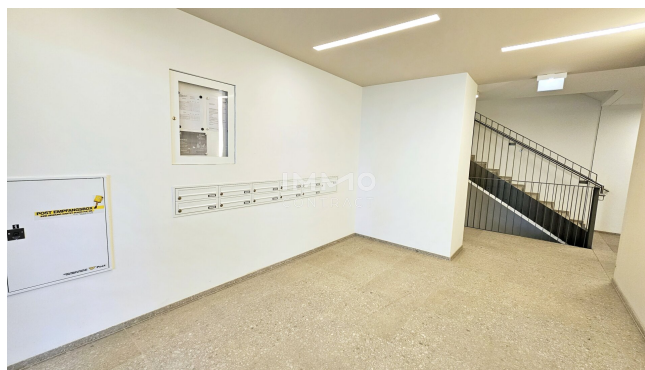


Simone Vasicek

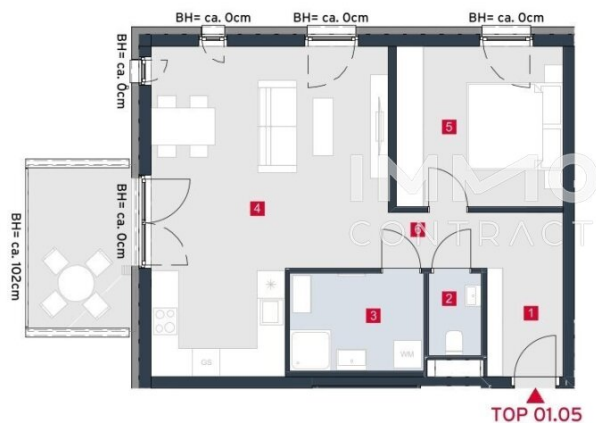
IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH
Hauptplatz 9-13











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

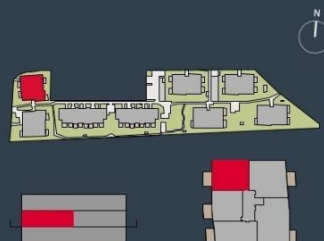


A4 | M 1:100 BH = Brüstungshöhe
0 5

HAUS 01 TOP 05

Wohnfläche	61,38m ²
Balkon	8,06m ²
Kellerabteil 5	6,78m ²

1 Vorraum	6,03m ²
2 WC	2,03m ²
3 Bad	6,06m ²
4 Wohnküche	31,97m ²
5 Zimmer	12,71m ²
6 Gang	2,58m ²



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 1 / Top 5

Diese kompakte, lichtdurchflutete 2-Zimmer-Wohnung ist nach Westen ausgerichtet und befindet sich im 1. OG mit Lift.

Sie besteht aus einer großen, hellen Wohnküche und Ausgang auf den ca. 8 m² großen Balkon. Während das Wohnzimmer Blick auf die Straße bietet, ist das Schlafzimmer nach Norden in die ruhige Seitengasse ausgerichtet. Das große Badezimmer mit Dusche und

Waschmaschinenanschluss ist zeitlos weiß verfließt.

Des Weiteren finden Sie noch ein großes Vorzimmer mit viel Stauraum und ein separates Gäste-WC vor.

Ihrer Wohnung ist natürlich auch ein ca. 7 m² großes Kellerabteil zugeordnet.

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