

## **Provisionsfreier Gartentraum in idyllischer Anlage - Exklusive, familienfreundliche 4-Zimmer-Wohnung**



6\_1\_Garten 5

**Objektnummer: 1939/162349**

**Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                |
|--------------------------------------|--------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung                        |
| <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>                   | 112,97 m <sup>2</sup>          |
| <b>Zimmer:</b>                       | 4                              |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                              |
| <b>WC:</b>                           | 1                              |
| <b>Terrassen:</b>                    | 1                              |
| <b>Garten:</b>                       | 163,55 m <sup>2</sup>          |
| <b>Keller:</b>                       | 4,87 m <sup>2</sup>            |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | 33,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | 0,83                           |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 639.400,00 €                   |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 286,33 €                       |
| <b>USt.:</b>                         | 28,63 €                        |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                |

Provision bezahlt der Abgeber.

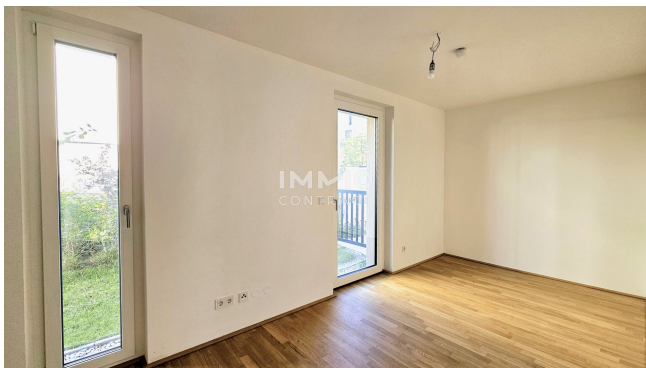
## Ihr Ansprechpartner



**Simone Vasicek**

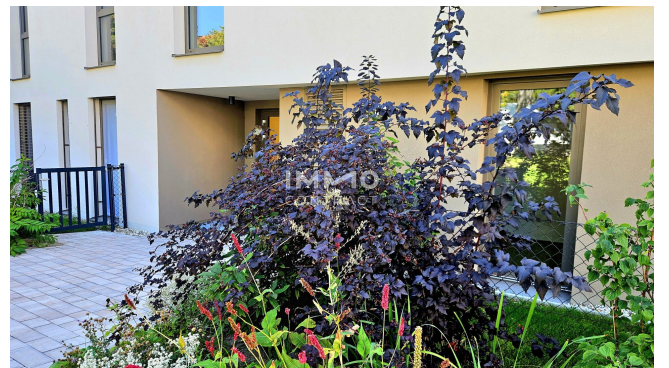
IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH













Die in der Pflanderstellung 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 März 2023



A3 | M 1:100



### HAUS 06 TOP 01

|                 |                      |
|-----------------|----------------------|
| Wohnfläche      | 112,97m <sup>2</sup> |
| Terrasse        | 13,85m <sup>2</sup>  |
| Garten          | 163,55m <sup>2</sup> |
| Kellerabteil 46 | 4,67m <sup>2</sup>   |

|             |                     |
|-------------|---------------------|
| 1 Vorraum   | 6,74m <sup>2</sup>  |
| 2 WC        | 1,75m <sup>2</sup>  |
| 3 Wohnküche | 42,01m <sup>2</sup> |
| 4 Zimmer    | 15,16m <sup>2</sup> |
| 5 Zimmer    | 16,11m <sup>2</sup> |
| 6 Zimmer    | 13,73m <sup>2</sup> |
| 7 AR        | 2,70m <sup>2</sup>  |
| 8 Bad       | 7,83m <sup>2</sup>  |
| 9 Gang      | 6,94m <sup>2</sup>  |



## 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 6 / Top 1

Diese großzügige 4-Zimmer-Wohnung mit ihrem ca. 163 m<sup>2</sup> großen Garten ist nach Südwesten ausgerichtet und befindet sich barrierefrei im Erdgeschoß. Sie besteht aus einem großen Wohn-Esszimmer mit integrierter Küche und Ausgang auf die 14 m<sup>2</sup> große Terrasse und den Garten. Die 3 Schlafzimmer zeigen in die ruhige Anlage nach Westen und Norden. Das Bad mit Badewanne, Dusche und Waschmaschinenanschluss ist zeitlos weiß verfließt. Das große Vorzimmer und der Abstellraum bieten viel Stauraum.

Der Wohnung ist ein ca. 5 m<sup>2</sup> 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 <1.000m

Universität <6.500m

Höhere Schule <9.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <3.500m

Einkaufszentrum <4.500m

#### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <6.500m

U-Bahn <4.500m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap