

**Provisionsfrei! Eigener Garten und Ruhe: Helle
3-Zimmer-Wohnung mit viel Platz und viel Grün**



1_2_Garten 1

Objektnummer: 1939/162368

Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2333 Leopoldsdorf
Baujahr:	2022
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	77,81 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	69,42 m ²
Keller:	9,04 m ²
Heizwärmebedarf:	33,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,83
Kaufpreis:	403.900,00 €
Betriebskosten:	189,54 €
USt.:	18,95 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner



Simone Vasicek

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH













HAUS 01 TOP 02

Wohnfläche	77,81m ²
Terrasse	12,50m ²
Garten	69,42m ²
Kellerabteil 2	9,04m ²

1 Vorraum	4,52m ²
2 AR	3,85m ²
3 Zimmer	12,11m ²
4 Zimmer	15,55m ²
5 Gang	6,69m ²
6 Wohnküche	26,97m ²
7 Bad	6,10m ²
8 WC	2,02m ²



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 1 / Top 2

Im vorderen Haus der Anlage und dennoch ruhig befindet sich diese großzügige 3-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss und ist nach Südosten ausgerichtet. Sie besteht aus einem großen, hellen Wohn-Esszimmer mit integrierter Küche und Ausgang auf die ca. 12 m² große Terrasse und ca. 70 m² Garten. Die 2 Schlafzimmer zeigen in den ruhigen Garten nach Osten. Das Bad mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss ist zeitlos weiß verfließt. Das große Vorzimmer und der Abstellraum bieten viel Stauraum.

Ebenso ist der Wohnung ein ca. 9 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