

**Provisionsfreie 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon: Modern,  
ruhig, exklusiv in parkähnlicher Anlage**



20250919\_130218

**Objektnummer: 1939/162299**

**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>Wohnfläche:</b>	80,79 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	6,01 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	33,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	0,83
<b>Kaufpreis:</b>	441.500,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	167,35 €
<b>USt.:</b>	16,74 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



**Simone Vasicek**

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH  
Hauptplatz 9-13  
2500 Baden













## 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 7

Diese sehr helle, großzügige ca. 81m<sup>2</sup> große 3-Zimmer-Wohnung ist nach Südosten ausgerichtet und befindet sich im 1. OG mit Lift. Sie besteht aus einem großen Wohn-Esszimmer mit integrierter Küche und Ausgang auf den ca. 6 m<sup>2</sup> großen Balkon. Die 2 Schlafzimmer zeigen in die ruhige Anlage nach Osten. Das Bad mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss ist zeitlos weiß verfließt. Das große Vorzimmer und der Abstellraum bieten viel Stauraum. Ein separates Gäste-WC ist 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 <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