

**Burg Kreuzenstein // Erstbezug mit begehbarem
Flachdach nahe Wien**



Objektnummer: 1990/259

Eine Immobilie von Vienna Housing Service

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hetzelsberggasse
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2100 Leobendorf
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	132,00 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Keller:	12,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 36,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,60
Gesamtmiete	2.400,00 €
Kaltmiete (netto)	2.181,82 €
Kaltmiete	2.181,82 €
USt.:	218,18 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



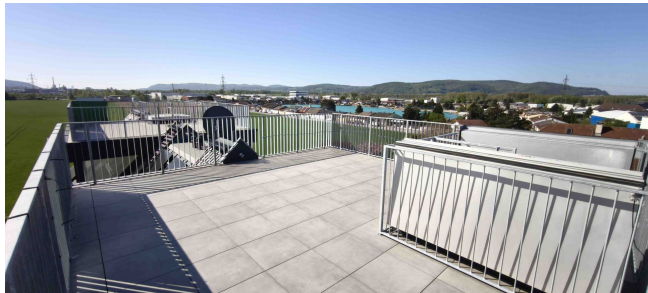
Mag. Marc Slomovits





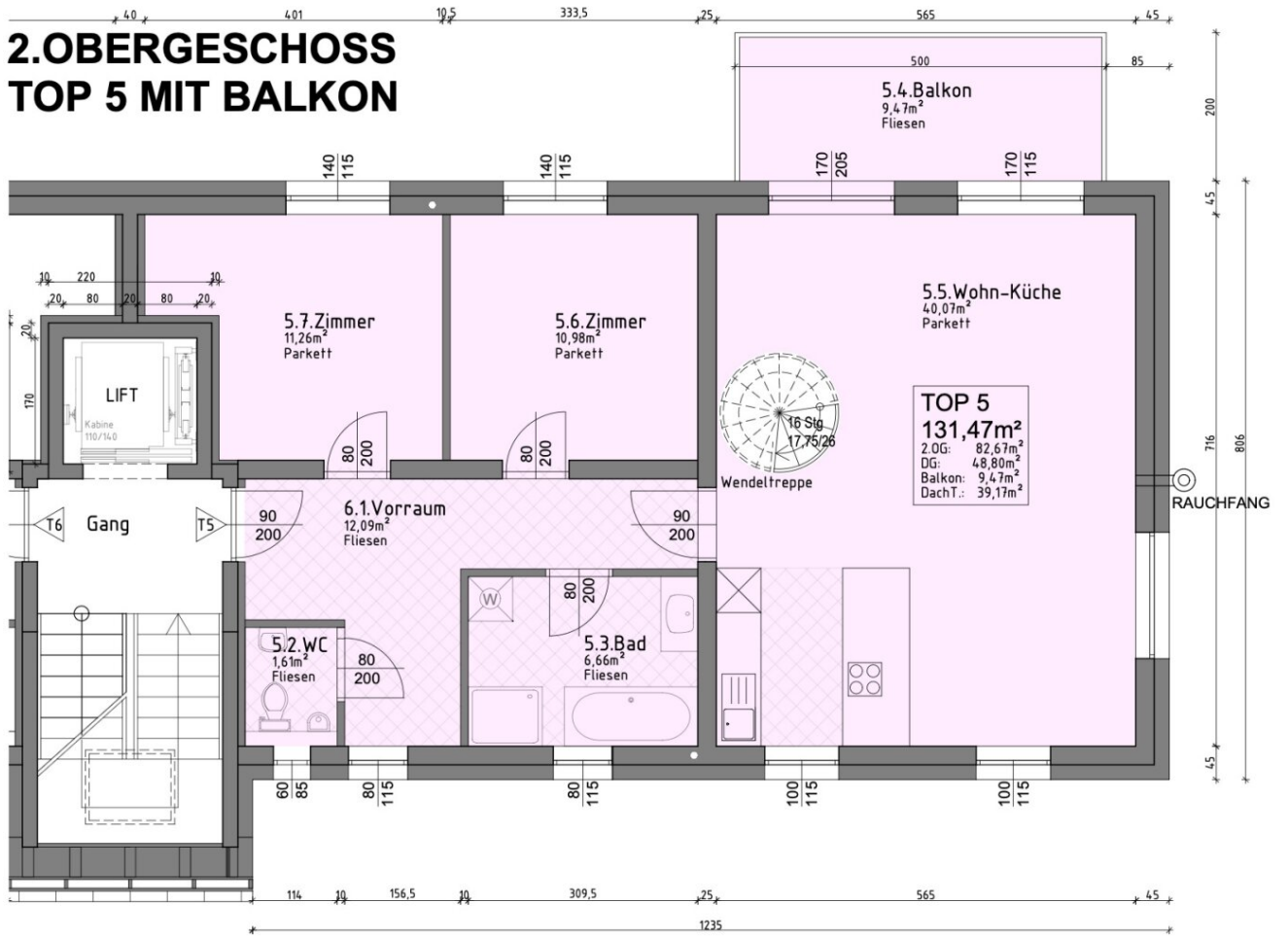




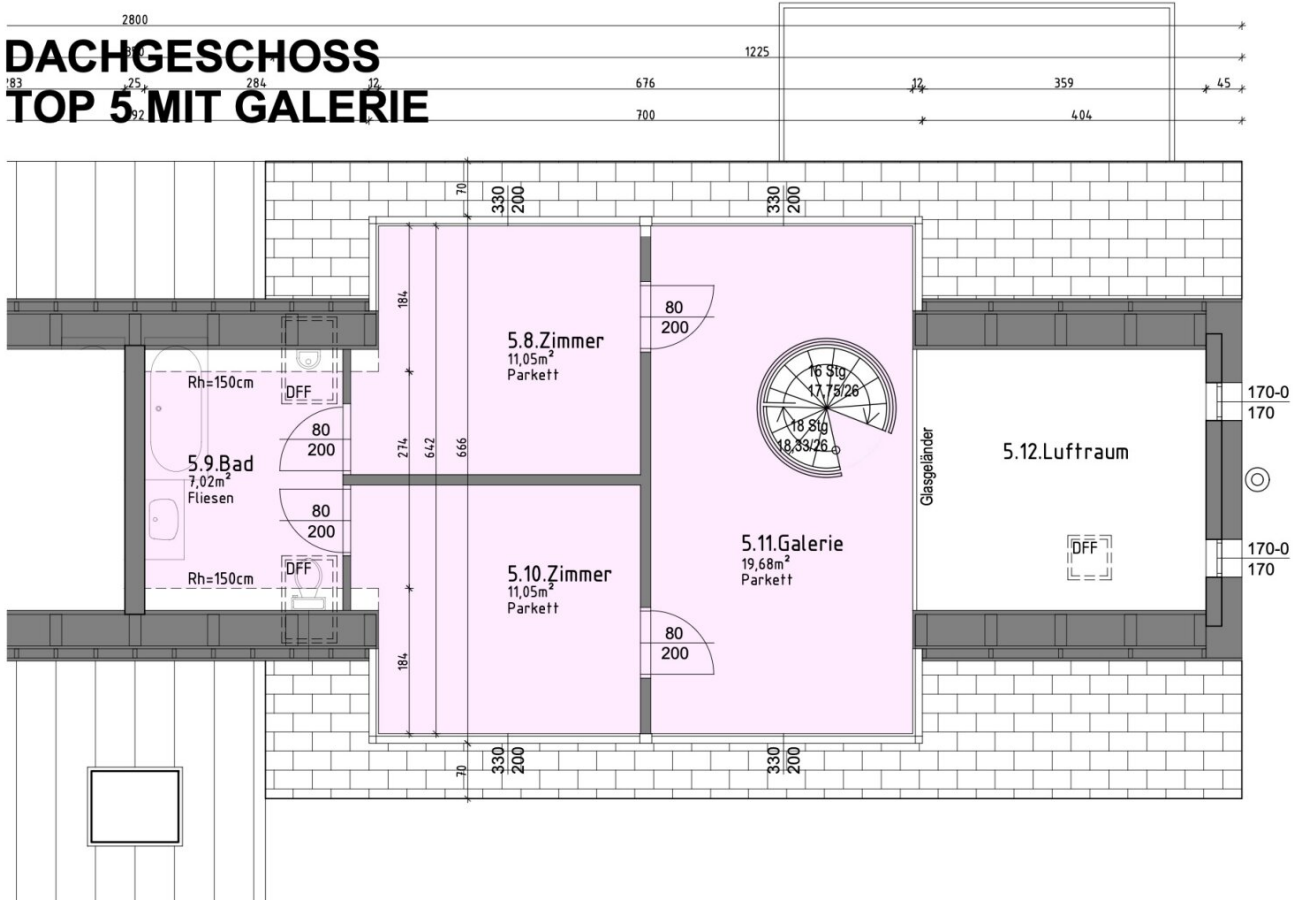




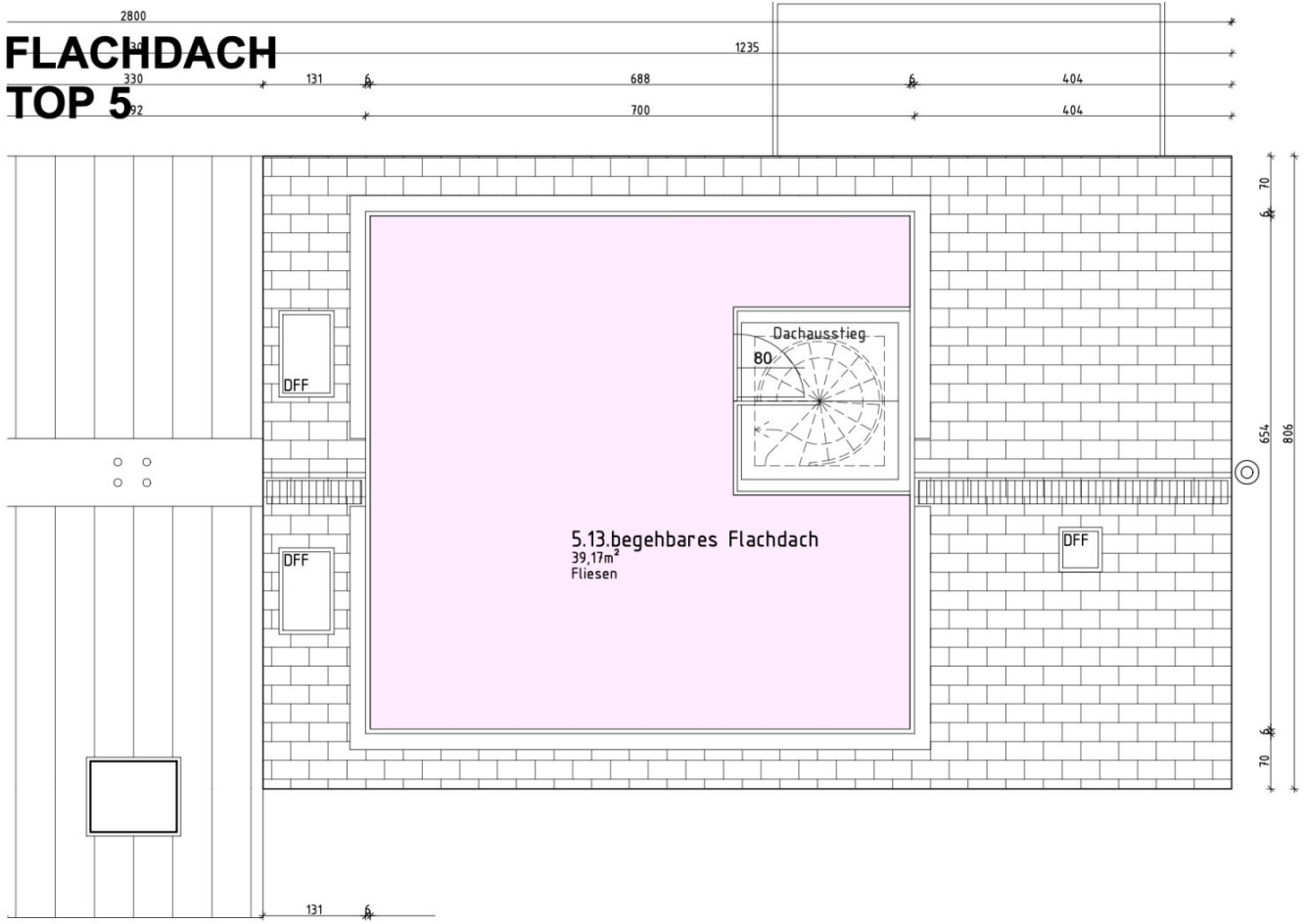
2.OBERGESCHOSS TOP 5 MIT BALKON



DACHGESCHOSS TOP 5 MIT GALERIE



FLACHDACH TOP 5



Objektbeschreibung

In **Leobendorf nur rund 9 km von der Wiener Stadtgrenze** entfernt verbindet diese Liegenschaft die Nähe zur Stadt mit der Ruhe des Landlebens. Das Naherholungsgebiet rund um die **Burg Kreuzenstein** ist in wenigen Minuten erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte, Gastronomie sowie eine gute öffentliche Anbindung befinden sich im nahen Umfeld.

Die **moderne Wohnanlage mit nur sechs Einheiten** wurde 2025 in hochwertiger Ziegelmassivbauweise fertig gestellt. Ein Lift verbindet alle Ebenen barrierefrei vom Keller bis zu den Wohnungen. Beheizt wird die Anlage mittels zentraler Wärmepumpe mit Fußbodenheizung.

Die **Fenster verfügen über 3 Scheiben Isolierverglasung** und elektrische Rollläden bzw. Sonnenschutzglas. Auf Wunsch können Stellplätze mit E-Ladestation sowie die Wohnungen mit zentraler Wohnraumlüftung oder Zentralstaubsauganlage ausgestattet werden.

Diese großzügige Einheit liegt im **2. Stock mit Lift und bietet gesamt rund 132 m² auf 2 Ebenen**. Auf der **unteren Ebene** gelangen Sie vom zentralen Vorraum in alle Räume separat. Das helle Wohnzimmer mit integrierter Küche bildet das Herzstück der Wohnung und bietet direkten Zugang auf den Balkon. Ein Kaminanschluss ist optional möglich.

Neben dem **großzügigen Wohnbereich** stehen auf dieser Ebene **zwei weitere Zimmer, ein Badezimmer mit Badewanne und Dusche sowie ein separates WC** zur Verfügung. Über die interne Wendeltreppe gelangt man in das **Dachgeschoß** mit Galerie, **zwei weiteren Zimmern und einem zusätzlichen Badezimmer**. Von dort aus erreicht man das **rund 39 m² große begehbare Flachdach**, das zusätzlichen Freiraum mit schönem Ausblick bietet.

Durch die Lage im 2. Stock ist die Wohnung den ganzen Tag über hervorragend belichtet. Alle Räume verfügen über eigene Fenster mit außenliegenden Rollläden, wodurch auch effizientes Querlüften möglich ist.

Die Ausstattung umfasst verflieste Vorräume, Bad und WC sowie hochwertige Eichendielen in den Wohnräumen. Dusche und Badewanne sind ebenso vorhanden wie ein Waschmaschinenanschluss im Bad.

Ein **eigenes Kellerabteil mit ca. 12 m²**, ein Kinderwagen- und Fahrradabstellraum im Erdgeschoß sowie ein PKW Stellplatz sind der Wohnung zugeordnet.

Eine hochwertige, moderne Immobilie in ruhiger Grünlage mit schneller Anbindung an Wien ideal für alle, die großzügiges Wohnen und zusätzliche Freiflächen suchen.

Wasser und Heizung werden separat gezahlt und jährlich nach tatsächlichem Verbrauch

abgerechnet. Die a-conto Zahlung für Kaltwasser beträgt derzeit 38,85 Euro. Die a-conto Zahlung für die Heizung beträgt derzeit 154,24 Euro.

Das Warmwasser wird über einen elektrisch betriebenen Warmwasserboiler bereitgestellt; die dafür anfallenden Kosten sind im jeweiligen Stromverbrauch enthalten und werden direkt über die Stromrechnung mit dem Energieversorger abgerechnet.

Der angegebene Mietpreis gilt für die ersten drei Jahre des Mietverhältnisses. Nach Ablauf dieses Zeitraums erhöht sich die Miete auf 2.600 euro inklusive Betriebskosten und Umsatzsteuer. Der Mietpreis wird gemäß den gesetzlichen Bestimmungen wertgesichert vereinbart.

Ich freue mich auf Ihre Anfrage und stehe für eine Besichtigung jederzeit gerne zur Verfügung.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <3.500m
Apotheke <1.500m
Krankenhaus <3.500m
Klinik <5.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.250m
Kindergarten <750m
Universität <7.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.250m
Bäckerei <3.250m
Einkaufszentrum <9.500m

Sonstige

Bank <1.500m
Geldautomat <1.500m
Post <1.500m
Polizei <3.500m

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <750m

Bahnhof <750m
Flughafen <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap