

**2 Zimmer Neubau, mit Seezugang !!! Top renoviert,  
bezugsfertig zu übernehmen.**



**Objektnummer: 1609/47121**

**Eine Immobilie von RE/MAX First - REM Immobilienmakler GmbH  
& Co KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Maria Lanzendorferstraße
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2333 Leopoldsdorf
Baujahr:	2010
Zustand:	Teil_vollrenoviert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	54,27 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Keller:	5,14 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	C 64,32 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,04
Kaufpreis:	287.000,00 €
Betriebskosten:	195,00 €
USt.:	22,78 €
Provisionsangabe:	

10.332,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



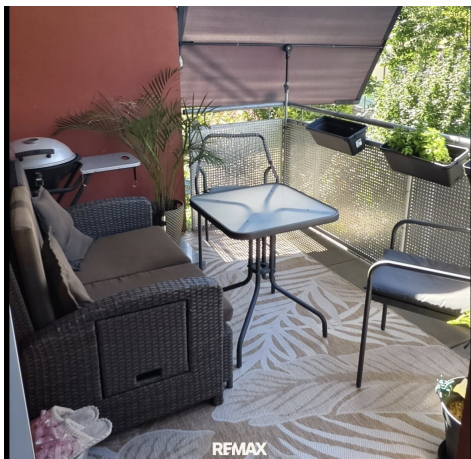
Ing. Carsten Mähler

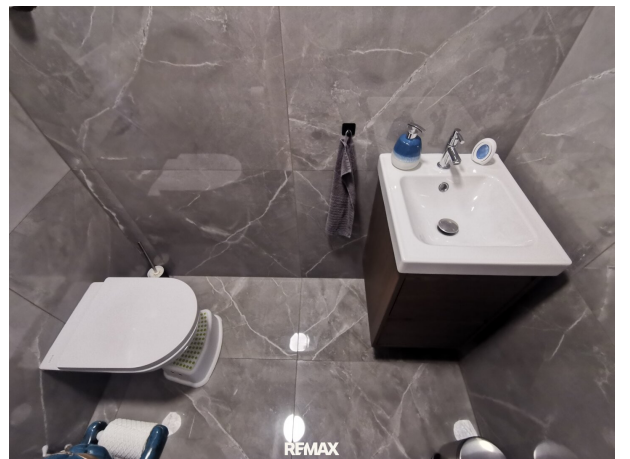




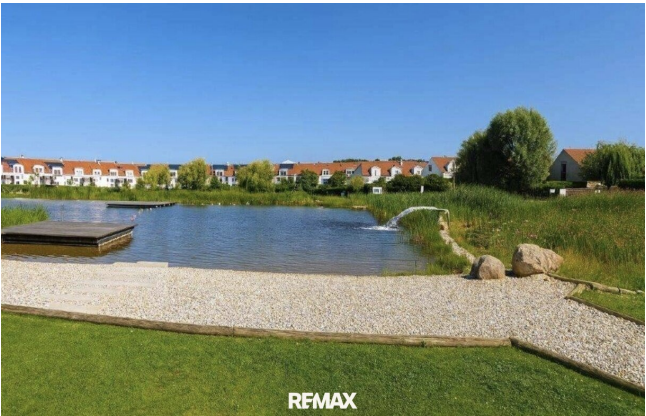


REMAX













REMAX



WOHNHAUS - OBERGESCHOSS / STIEGE 2 - TOP 5  
M 1:50  
SEITE 1 von 2



## VERTRAGSPLAN WOHNHAUSANLAGE MIT 18 WOHNUNGEN IN LEOPOLDSDORF

**Maria Lanzendorferstraße**

### WOHNHAUS - OBERGESCHOSS STIEGE 2 TOP 5

SEITE 1 von 2

KG. Leopoldsdorf, Gst-Nr. 437 / 56, EZ 1321

**WOHNNUTZFLÄCHE :** **54,27m<sup>2</sup>**

TERRASSE

BALKON / LOGGIA 2,88m<sup>2</sup> / 3,89m<sup>2</sup>

DACHTERRASSE

WINTERGARTEN

GARTEN ( exkl. Terr, inkl. Böschung )

KELLERABTEIL 5,14m<sup>2</sup>

PKW-STELLPLATZ ja



Die in den Plänen eingezeichneten Maße sind Rohbaumaße  
und als Grundlage für die Herstellung von Einbaumöbel ungeeignet !  
Ausstattungsänderungen, konstruktive Änderungen sowie Nutzflächenänderungen vorbehalten !

ARCHITEKT DIPL.ING. PETER  
**MAROSEVIC**

GZ.: PREMUZIC

2371 HINTERBRÜHL  
GAADNERSTR. 51  
TEL.: 02236/43105

REMAX

## Objektbeschreibung

Eine sehr gepflegte Neubauanlage, die aktuell an die Fernwärme angeschlossen wurde. Die frisch renovierte 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon befindet sich in zweiter Reihe und ist somit sehr ruhig gelegen – abseits des ohnehin geringen Verkehrs der vorgelagerten Straße.

Die Wohnung kann inkl. oder ohne Möblierung erworben werden.

Da es so viele Highlights gibt, hier eine grobe Aufstellung der Wichtigsten Punkte:

- > top modernes Bad mit freistehender Wanne und großer Regendusche
- > Wohnbereich mit Kuschelsofa (oder auch ohne)
- > komplett ausgestattete Küche (Herd mit Abzug, Eiskasten mit separater Gefriereinheit, große Spülmaschine, etc.)
- > schöner Balkon nach hinten ins Grüne ausgerichtet
- > vor allen Fenstern und Balkontüre Fliegengitter
- > Kaminanschluß möglich
- > bodentiefe Fenster, daher schön hell
- > Abstellraum in der Wohnung; hier steht die eigene Waschmaschine & Trockner
- > 1 Kellerabteil mit etwas über 5 m<sup>2</sup> auf gleicher Etage, gegenüber der Wohnung
- > Seezugang (privater See, nur für Anwohner und ihre Gäste, nicht öffentlich)
- > Carport / Parkplatz
- > 2 Fahrradkeller und Kinderwagenabstellräume im Haus (EG und KG)
- > Waschküche und Trockenraum
- > Aufzug

In der näheren Umgebung findet sich alles, was für den täglichen Bedarf nötig ist. Vom Billa Plus, über Apotheke,

Allgemeinarzt direkt gegenüber, Hofer, Bipa, Post, eine Tankstelle mit Postboxen von allen

namhaften Lieferanten.

Also, nix wie ran. Diese Immobilie wird sicher baldigst einen neuen Besitzer haben, denn bei Einzug ist es nicht

unbedingt nötig etwas zu tun, außer Ihre eigene Kleidung mitbringen. Alles andere ist bereits da und "top in Schuss" !!!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <750m

Apotheke <1.000m

Klinik <6.250m

Krankenhaus <8.250m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <750m

Kindergarten <1.000m

Universität <6.500m

Höhere Schule <9.250m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <3.250m

Einkaufszentrum <4.500m

#### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <750m  
Post <750m  
Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <250m  
Straßenbahn <6.000m  
U-Bahn <4.250m  
Bahnhof <1.250m  
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap