

Exklusive DG Wohnung auf 2 Ebenen | Küche mit Kochinsel | 2 Außenflächen | Hauseigene Tiefgarage |



Objektnummer: 15049

Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2333 Leopoldsdorf
Baujahr:	2022
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	104,70 m ²
Nutzfläche:	124,60 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	2
Heizwärmebedarf:	B 35,00 kWh / m ² * a
Gesamtmiete	1.890,00 €
Kaltmiete (netto)	1.890,00 €
Kaltmiete	1.890,00 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Sebastian Scheuermann

Alexander Ringsmuth GmbH
Hackhofergasse 1
1190 Wien







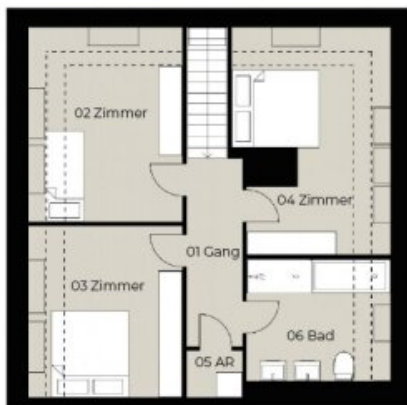
Grundriss

Top 14

OG.2

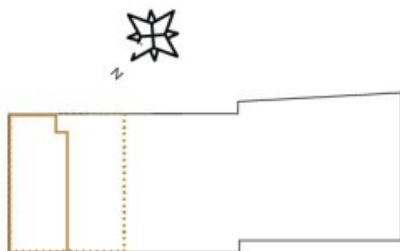


OG.3



OG. 2	Raum	Fläche m ²
07	Vorraum	ca. 5
08	WC	ca. 3
09	AR	ca. 1
10	Küche	ca. 22
11	Wohnzimmer	ca. 25

OG. 3	Raum	Fläche m ²
01	Gang	ca. 5
02	Zimmer	ca. 12
03	Zimmer	ca. 11
04	Zimmer	ca. 13
05	AR	ca. 1
06	Bad	ca. 7
Wohnfläche gesamt		ca. 105
12	Balkon	ca. 10
13	Balkon	ca. 10



MARIA LANZENDORFER STR.

Objektbeschreibung

In zentraler Lage Leopoldsdorf befindet sich diese **exklusive 4-Zimmer-Maisonettewohnung** mit einer **Wohnfläche von ca. 105 m²**, welche sich über **2 Ebenen** erstreckt.

Die **erste Ebene** allein ist schon ein **wahrer Blickfang**, denn hier befindet sich neben dem **gut geschnittenen Vorraum** und dem **Bad mit Dusche und WC** - die **Wohnküche mit beeindruckenden ~ 47 m²** und bietet zudem Ausgang auf den **südöstlich ausgerichteten Balkon!** Die Treppe hinauf gelangen Sie zu den **gut geschnittenen Schlafzimmern** sowie zum **zweiten Bad** und einem **Abstellraum**.

Ausgestattet mit Klimavorbereitung, Fußbodenheizung, Eichenparkett aus europäischer Natur, 3-Fachverglasung aller Fensterelemente der Marke Schüco und elektrische Raffstores.

Eine bodenebenerdige Dusche im Keramik- Stil sowie Sanitäreanlagen von der Marke Laufen Pro runden die hochwertige Ausstattung ab.

Unweit von der Wohnung finden Sie etwaige wichtige **öffentliche Einrichtungen**, wie einen Billa Plus, öffentliche Volksschule, Kindergarten, sowie Golf- und Fußballverein. Die Busstation mit Anschluss zur U-Bahn (U1) befindet sich neben dem Wohnbauprojekt.

Die Raumaufteilung auf einen Blick:

1. Ebene 2. OG:

- Vorraum
- Badezimmer mit Dusche und WC
- Wohnzimmer mit leicht räumlich abgegrenzter, geräumiger Küche
- Balkon

2. Ebene DG:

- Vorraum

- 3 Schlafzimmer
- Badezimmer
- Abstellraum

Exklusive Ausstattung, die allen Ansprüchen gerecht wird:

- Fußbodenheizung mittels Fernwärme
- Markenparkett Natur Landdiele Eiche
- elektrisch bedienbare Raffstores
- Fensterelemente mit Dreifachverglasung der Firma Schüco
- moderne Walk-In Dusche
- top moderne, großformatige Fliesen in Marmoroptik
- Klima Vorbereitung in allen Wohn-und Schlafräumen
- Fahrradraum, Kinderwagenabstellraum sowie Kellerabteil
- Höchster Sicherheitsstandard mit Video-Gegensprechanlage
- Highspeed Glasfaser Internet

Kostenübersicht:

Monatlich pauschalierte Miete Wohnung: 1.890 €,- Euro, inklusive Betriebskosten, USt. und Verwaltung.

Stellplatz: 80,- Euro, inklusive Betriebskosten und Verwaltung (Provision: 3 Monatsmieten, zzgl. 20% USt. für Stellplatz sind vom Mieter zu bezahlen).

Kaution: 5 Bruttomonatsmieten (aufgrund der zusätzlichen hochwertigen Ausstattung und zusätzlichen Investitionen in Höhe von ca. 35.000,-€)

Die Wohnung wird auf **5 Jahre** befristet vermietet, mit der **Option auf Verlängerung**.

Mietvertragserrichtung: 300,- Euro, zzgl. 20% USt.

Gerne steht Ihnen Herr Sebastian Scheuermann für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter 0676 420 78 46 zur Verfügung.

www.ringsmuth-immobilien.at

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/der Abgeberin sowie die Doppelmaklertätigkeit hin!

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

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 <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <6.500m
Krankenhaus <8.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <6.500m
Höhere Schule <9.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <3.500m
Einkaufszentrum <4.500m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <6.000m
U-Bahn <4.500m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap