

**Helle, moderne Wohnung , mit großen Fenstern und 2  
Garagen in Leobersdorf!**



**Objektnummer: 7772/426**

**Eine Immobilie von Immventure Real Estate GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2544 Leobersdorf
<b>Baujahr:</b>	2023
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	54,23 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	3,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	265.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	154,00 €
<b>USt.:</b>	30,80 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

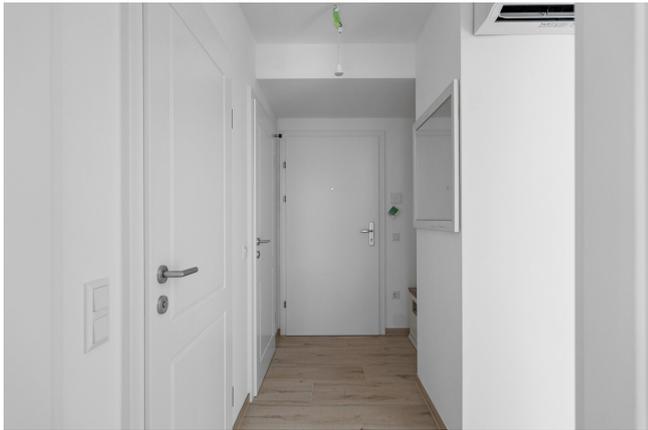
## Ihr Ansprechpartner



**Alexander Ludwig Trommet**

Immventure Real Estate GmbH  
Peballweg 12  
8047 Graz

T +43 676 73 10 787















## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Leobersdorf, einer charmanten Stadt in Niederösterreich, die für ihre idyllische Landschaft, historischen Sehenswürdigkeiten und erstklassigen Wein bekannt ist. Hier erwartet Sie eine einmalige Gelegenheit, eine moderne und stilvolle Wohnung in der 2. Etage eines erstklassigen Wohnkomplexes zu erwerben.

Auf einer großzügigen Fläche von 54,23 m<sup>2</sup> bietet diese Etagenwohnung alles, was das Herz begehrt. Mit 2 geräumigen Zimmern, einer hochwertigen Wohnküche mit offener Gestaltung, Parkettboden und Fußbodenheizung, ist diese Wohnung perfekt für Singles, Paare oder kleine Familien. Der Erstbezug garantiert zudem ein makellostes und unberührtes Wohnerlebnis.

Ein besonderes Highlight dieser Immobilie sind die 2 Garagen, die für zusätzlichen Komfort und Bequemlichkeit sorgen. Nie wieder müssen Sie sich Sorgen um die Parkplatzsuche machen oder sich bei schlechtem Wetter durch Regen oder Schnee kämpfen, um zu Ihrem Auto zu gelangen. Der Personenaufzug im Gebäude macht das Erreichen Ihrer Wohnung noch einfacher und bequemer.

Die Ausstattung der Wohnung lässt keine Wünsche offen. Neben dem hochwertigen Parkettboden und der Fußbodenheizung bietet die Wohnung auch eine moderne Klimaanlage, die für angenehme Temperaturen im Sommer sorgt, sowie Fernwärme für eine energieeffiziente Beheizung. Ein weiteres Plus ist der Fahrradraum, der für alle Fahrradliebhaber und Sportbegeisterten zur Verfügung steht.

Die Lage der Wohnung ist ebenfalls unschlagbar. Mit einer hervorragenden Verkehrsanbindung durch Bus und Bahnhof sind Sie bestens vernetzt und können bequem und schnell in die umliegenden Städte und Dörfer gelangen. Auch für Pendler ist diese Wohnung ideal geeignet. In der direkten Umgebung finden Sie zudem alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs, wie Ärzte, Apotheken, Schulen, Kindergärten, Supermärkte, Bäckereien und ein Einkaufszentrum.

Erleben Sie das Beste aus beiden Welten - das ruhige Landleben und die Nähe zu allen Annehmlichkeiten des städtischen Lebens. Leobersdorf bietet Ihnen eine perfekte Balance zwischen Natur und Urbanität. Genießen Sie entspannende Spaziergänge durch die malerische Landschaft oder verbringen Sie Ihre Freizeit in einem der nahegelegenen Weingüter, während Sie gleichzeitig von der Nähe zu den Annehmlichkeiten der Stadt profitieren.

Zögern Sie nicht länger und sichern Sie sich jetzt Ihre Traumwohnung in Leobersdorf zum Kaufpreis von 289.000,00 €. Eine Investition in diese Immobilie ist nicht nur eine Investition in Ihr Zuhause, sondern auch in Ihre Lebensqualität. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von dieser einzigartigen Wohnung begeistern. Wir freuen uns darauf, Sie in Ihrem neuen Zuhause willkommen zu heißen!

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://immventure-real-estate.service.immo/registrieren/de) - <https://immventure-real-estate.service.immo/registrieren/de>

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <500m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <8.500m  
Krankenhaus <9.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <10.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <500m

**Sonstige**

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

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.500m

Straßenbahn <9.000m

Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap