

**Neubau-Vorsorgewohnung im Zentrum**  
**\*\*Provisionsfrei\*\*-Top 3/5**



**Objektnummer: 1633/125**

**Eine Immobilie von Fortuna Real GmbH & Co Kg**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Marktplatz 3a
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2544 Leobersdorf
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	106,99 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Heizwärmebedarf:	A 19,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,64
Kaufpreis:	394.981,67 €
Provisionsangabe:	

Provisionsfrei

## Ihr Ansprechpartner



**Ing. Gregor Waltner**

Fortuna Real GmbH & Co KG  
Rathausplatz 14  
2000 Stockerau

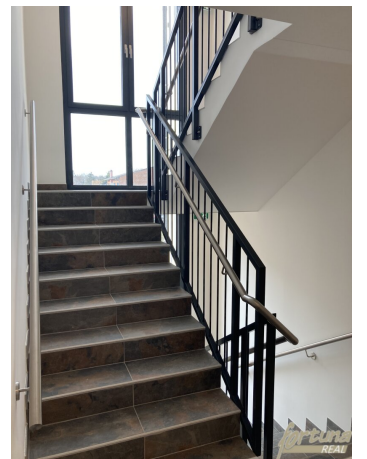
H +43 664 / 51 489 51

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur





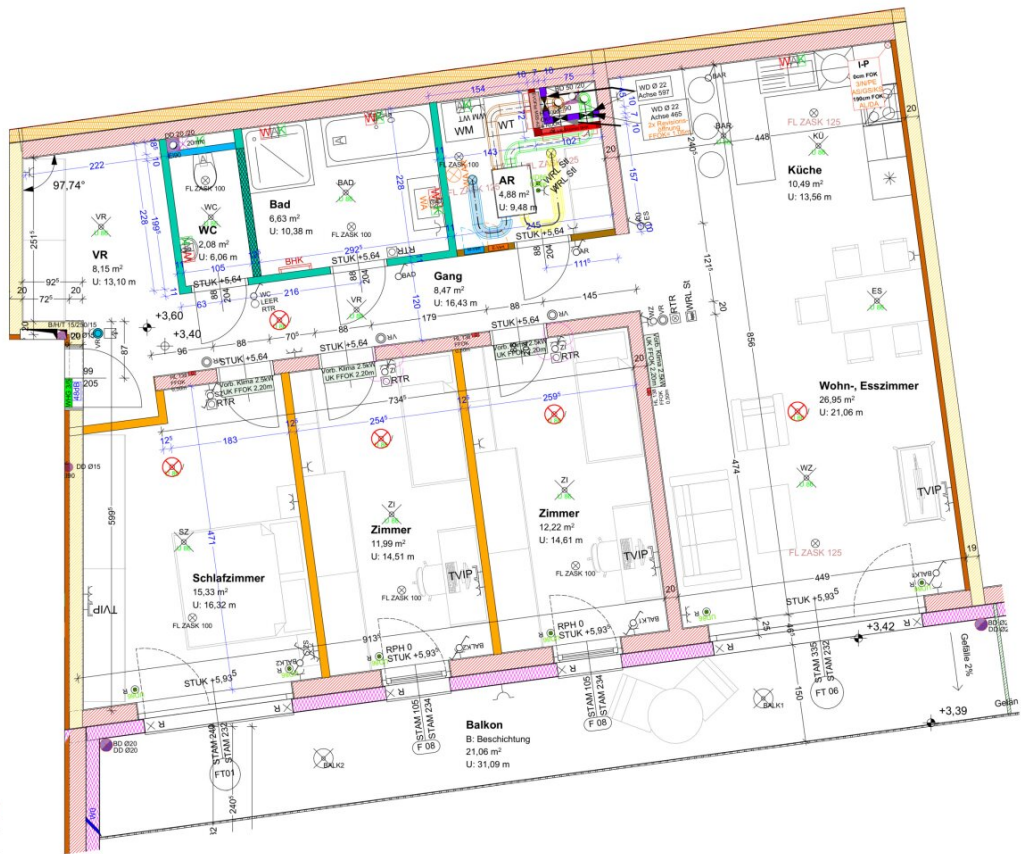










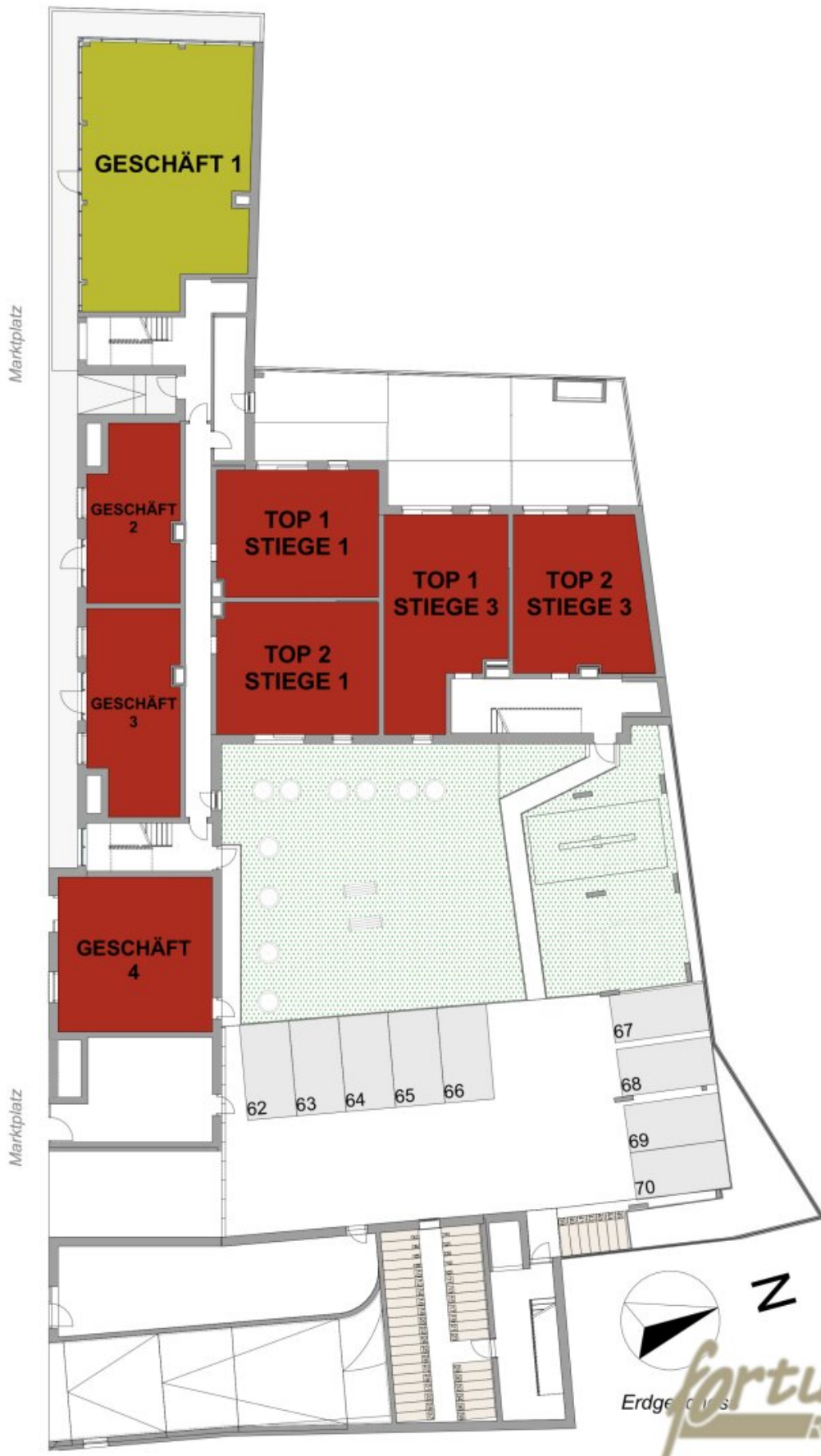


leben statt wohnen **fortuna**

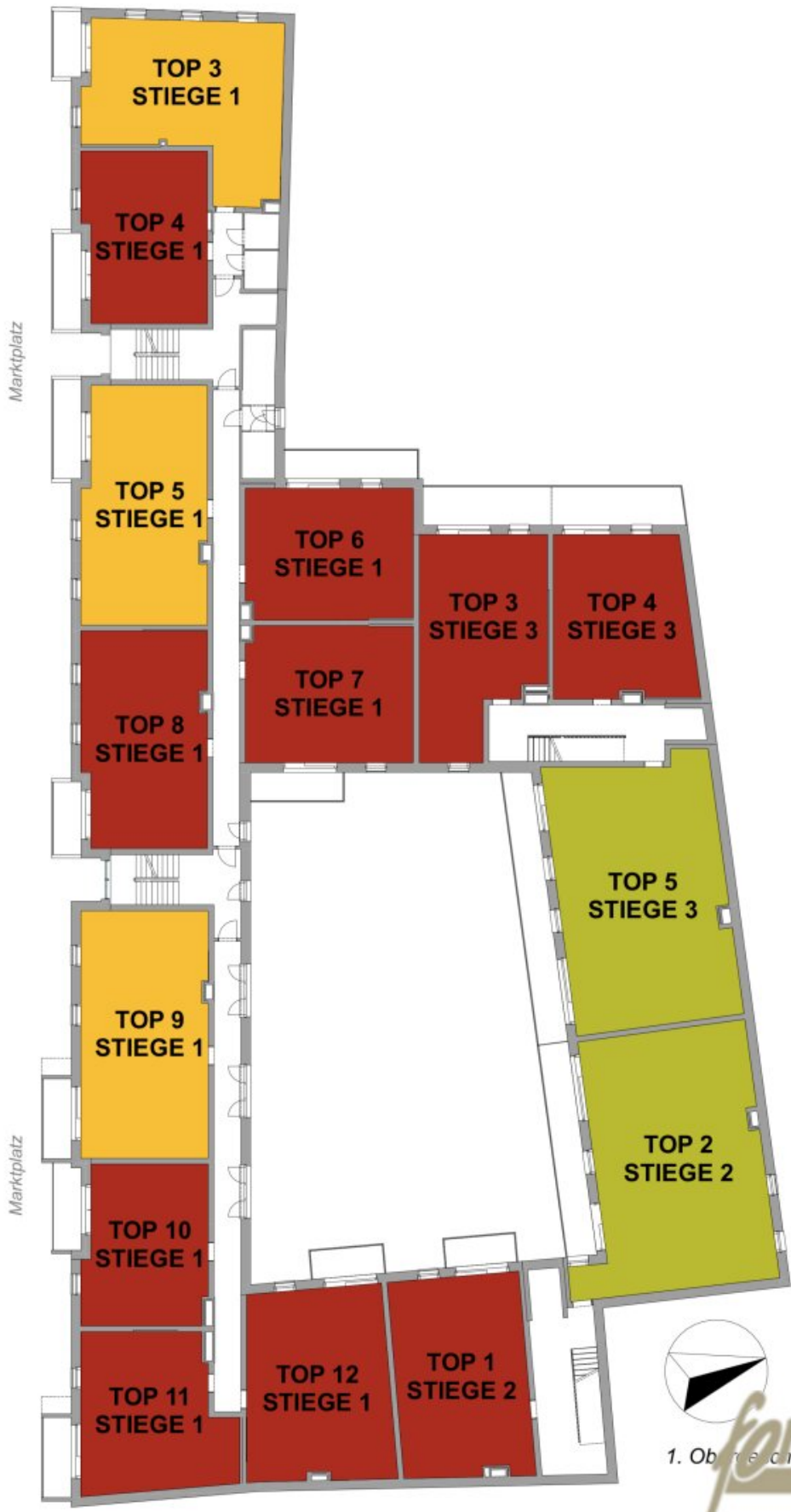
Projekt: WA 3 - MP	
TOP 3/5	1 OG
1:50	Gez.: A. Cehic
A3	15.12.2022

Plandarstellung vorbehaltlich technischer Änderungen!

**fortuna**  
REAL

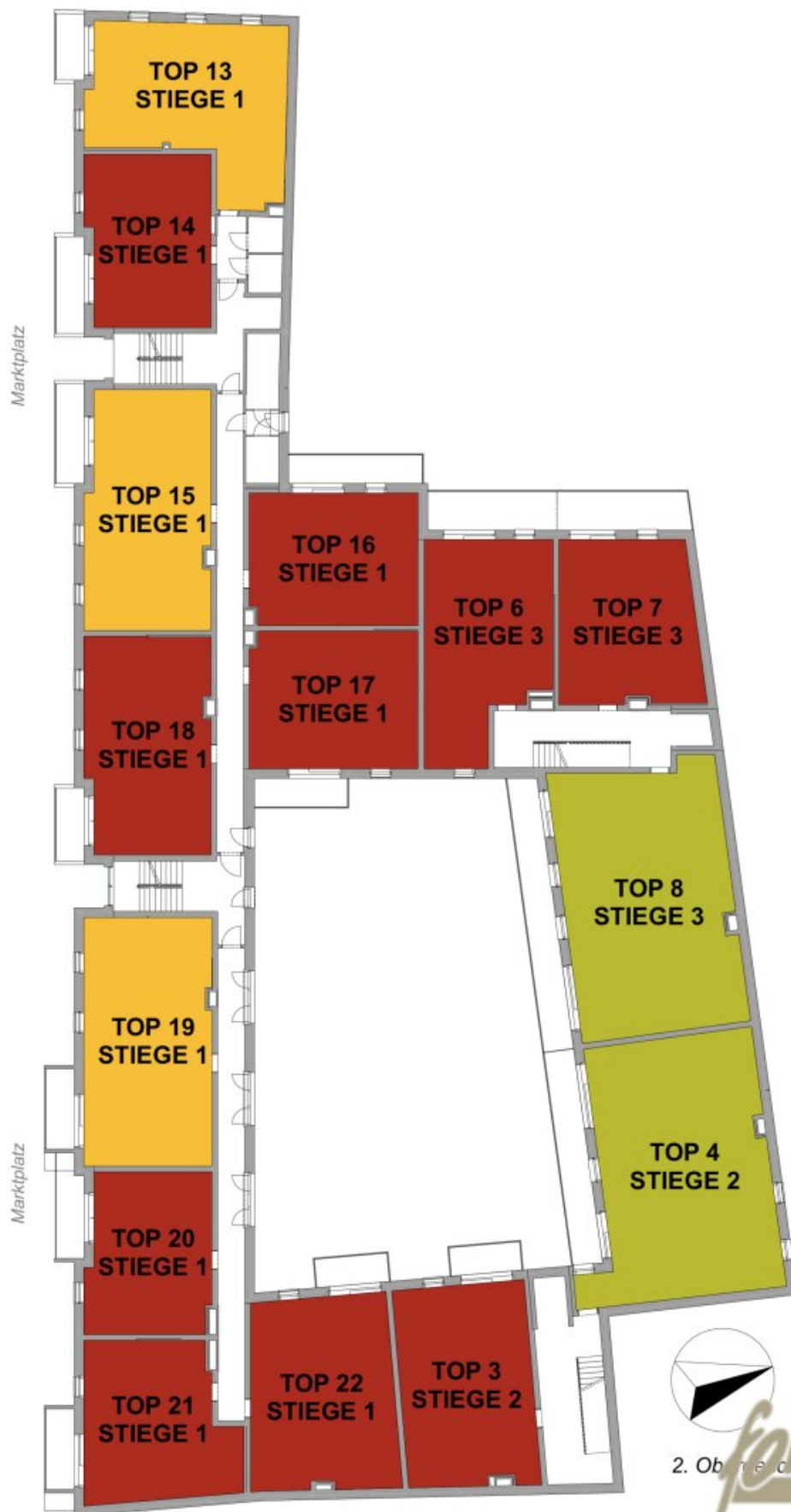


Edgemoor **fortuna** REAL



1. Obergeschoss





N

2. Obergeschoss

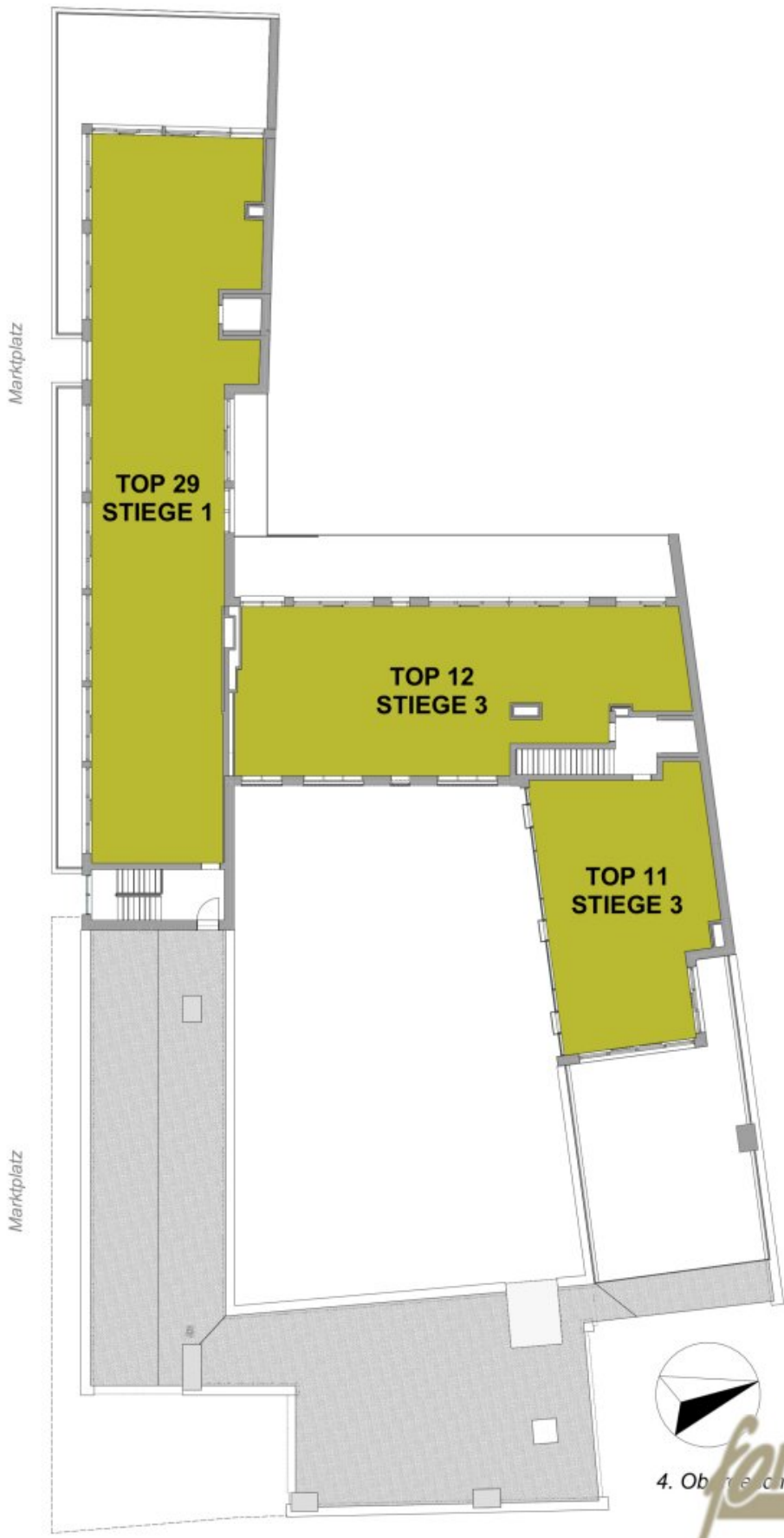
**fortuna**  
REAL



**Z**

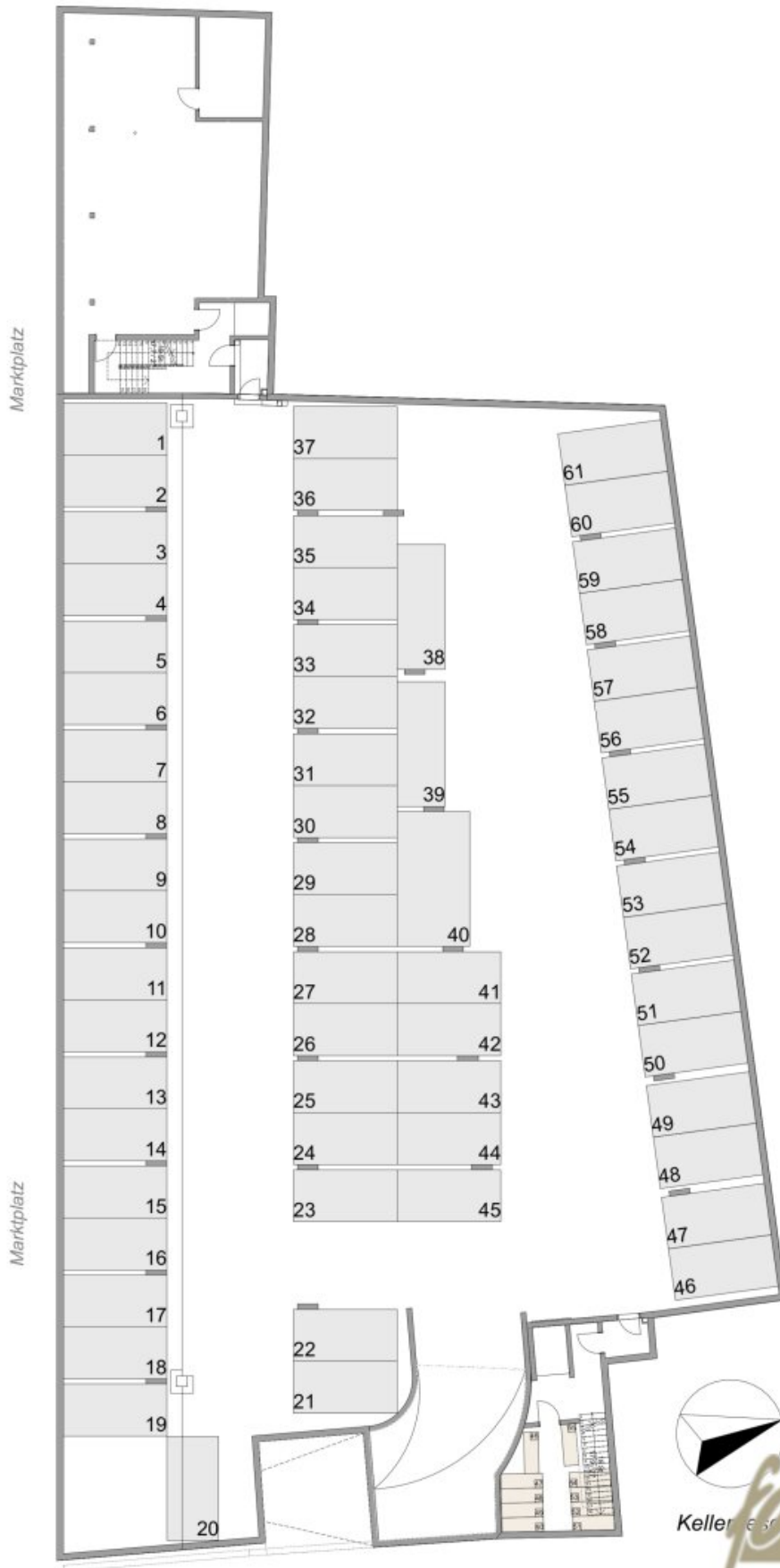
3. Obergeschoss

**fortuna**  
REAL



4. Obergeschoss





N

Kellerer & Partner  
**fortuna**  
 REAL

# Objektbeschreibung

## NEUE STANDARDS IN DER MODERNEN WOHNRAUMSCHAFFUNG

Ein völlig neues Wohnkonzept erwartet Sie in Leobersdorf am Marktplatz. Erfahren Sie hier, was es so besonders macht.

## VORZEIGEPROJEKT

Verteilt auf 5 Stockwerke entstehen insgesamt 47 Eigentumswohnungen. Davon werden 10 als kompakte und leistbare Wohnungen für Studenten, Singles und junge Paare geschaffen. Als Gegenstück werden exklusive Penthousewohnungen mit bis zu 240m<sup>2</sup> Wohnfläche und tollem Ausblick angeboten. Und: im Erdgeschoss werden zusätzlich Flächen für 4 Geschäftslokale entstehen. Um Parkmöglichkeiten für all das zu bieten, wird es 61 Tiefgaragenplätze (einige mit E-Ladestation-Vorbereitung), Parkflächen im Erdgeschoss und große Fahrradabstellflächen geben.

## MODERNSTE AUSSTATTUNG

Im Inneren erwarten Sie optimierte Grundrisse und moderne Ausstattung: kontrollierte Wohnraumlüftung, Fußbodenheizung, Aufzüge in alle Stockwerke, Klimaanlage in ausgewählten Wohnungen, moderne Gegensprechanlage und Raumthermostate. Bodentiefe Fenster durchfluten die Wohnungen mit natürlichem Licht - auf den Balkonen, Loggien und Terrassen lässt sich Sonne auftanken und Frischluft schnappen. Der Innenhof bietet Grünflächen und einen Spielplatz für die kleinen Bewohner. Die Anlage wird in sich geschlossen sein - das heißt, nur Eigentümer werden Zutritt haben.

Details zur Anlage finden Sie hier: [Bau- und Ausstattungsbeschreibung](#)

## NEW LIVING

Leobersdorf wächst seit Jahren und bietet sehr gute soziale Strukturen. Es stehen mehrere Schulen und Kindergärten zur Verfügung. Direkt in der Nähe der Anlage befinden sich eine



Bäckerei sowie Restaurants. Insgesamt ist die Stadt aber trotzdem typisch ländlich freundlich. Das Erlebnisbad, der Generationenpark - der im Winter mit der eigens dafür angeschafften Schneekanone beschneit wird - und das "bewegungs.reich" sorgen für Spaß, Bewegung und Entspannung!

Über die angebundene A2 sind Sie schnellstens in Wien oder Wiener Neustadt.

Gemeinde Leobersdorf

RADIUS750

Im Umkreis von 750 Metern finden Sie folgende wichtige Geschäfte und Einrichtungen:

- ) Bushaltestelle (20m)
- ) Restaurant (220m)
- ) Kindergarten (350m)
- ) Zentrum mit Geschäften, Lokalen & Banken (350m)
- ) Lebensmittelgeschäft (450m)
- ) Volksschule (500m)
- ) Friseur (500m)
- ) Post (600m)
- ) Bahnhof (750m)

Seien Sie ein Teil eines einzigartigen Projektes - informieren Sie sich direkt bei unserem Verkaufsteam oder stellen Sie eine Blitz-Anfrage!

Baubeginn: Frühjahr 2021

Fertigstellung: Herbst 2023

Kosten pro Tiefgaragenplatz: EUR 12.500,-- zzgl. 20 % USt

Kaufpreis der Wohnung versteht sich zzgl. 20 % USt

Es werden Mietwohnungen in der Anlage verfügbar sein, lassen Sie sich jetzt vormerken!

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <250m

Apotheke <700m

Klinik <8.125m

Krankenhaus <8.775m

### **Kinder & Schulen**

Schule <350m

Kindergarten <275m

Universität <9.900m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <425m

Bäckerei <525m

Einkaufszentrum <425m

### **Sonstige**

Bank <350m

Geldautomat <350m

Post <550m

Polizei <600m

### **Verkehr**

Bus <25m

Bahnhof <675m

Autobahnanschluss <1.200m

Straßenbahn <8.650m

Flughafen <5.325m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap