

# EXPOSÉ

Nahe Wien Oberlaa, 3-Zimmer-Wohnung vor den Toren Wiens - 36 m<sup>2</sup> Wohnküche, 7,8 m<sup>2</sup> Balkon, ruhige Lage im Dachgeschoss



## ECKDATEN

Objektart: Dachgeschosswohnung

Land: Österreich

Adresse: 2333 Leopoldsdorf

Baujahr: 1997

Letzte Modernisierung: 2024

Zimmerzahl: 3

Wohnfläche (ca.): 74,57 m<sup>2</sup>

Nutzfläche (ca.): 82,36 m<sup>2</sup>

Etage: 1

**Kaufpreis**  
**€ 269.895,-**

## Posch-Immobilien

Halmgasse 3 ° 1020 Wien ° Tel.: 0043-699-15115000  
robert@posch-immobilien.at ° www.posch-immobilien.at

> Dachgeschosswohnung

> 74,57 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Leopoldsdorf

> Objektnummer: 6359

> 3 Zimmer



## Objekteckdaten:

Objektart	Dachgeschosswohnung
Land	Österreich
Adresse	2333 Leopoldsdorf - Hauptplatz, Gemeindeamt,
Baujahr	1997
Letzte Modernisierung	2024
Zimmerzahl	3
Wohnfläche (ca.)	74,57 m <sup>2</sup>
Nutzfläche (ca.)	82,36 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	269.895,- €
Etage	1
Anzahl Etagen	2
Balkon	ja
Dachform	Satteldach
Bauweise	Massiv
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis Baujahr	1997
Größe Balkon / Terrasse (ca.)	7,79 m <sup>2</sup>
Ausrichtung Balkon / Terrasse	Nordost
Badezimmer	1
WC	1
Küche	Einbauküche
Bodenbelag	Fliesen, Parkett
Heizung	Etagenheizung
Befeuerung	Gas
Kabel / Sat-TV	ja
Alt- / Neubau	Neubau
Zustand	modernisiert
Erschließung	voll erschlossen
bezugsfrei ab	sofort
Provision für Käufer	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Objektbeschreibung:

\_RUHIGES WOHNEN VOR DEN TOREN WIENS\_

Wohnungsbeschreibung:

Diese ruhige helle 3 Zimmerwohnung liegt im 1. OG eines in 1997er Jahren ausgebauten Dachgeschosses.

Direkt link zur 360 Grad online Tour:

<https://my.matterport.com/show/?m=qdHzeREhHUW>

Raumaufteilung: Wohnfläche: ca. 74,57m<sup>2</sup> plus 7,79m<sup>2</sup> Balkon

\* Vorraum: ca. 6,79 m<sup>2</sup>

\* Bad : ca. 4,97 m<sup>2</sup>Neu renoviert und verflies mit Dusche und Handwaschbecken ( auch noch Platz für eine Badewanne)

\* Zimmer 1: ca. 13,63 m<sup>2</sup>

\* Zimmer 2: ca. 10,58 m<sup>2</sup>

\* Wohnküche Zimmer 3: ca. 36,66m<sup>2</sup>

\* WC: Neu ca. 1,94m<sup>2</sup>

\* Balkon: Innenhofgartenseitig: ca. 7,79 m<sup>2</sup>

Der Kaufpreis: Nur 269.900,--

Lagebeschreibung:

Leopoldsdorf ist ein lebenswerter Ort, der durch seine Nähe zu Wien, die gute Anbindung und die umfassende lokale Infrastruktur besticht. Kindergärten, Schulen, Nahversorger, medizinische Einrichtungen und die schnelle Erreichbarkeit von Wien und anderen wichtigen Orten machen Leopoldsdorf zu einem idealen Wohnort für Familien, Pendler und alle, die eine hohe Lebensqualität in einer gut angebundenes und dennoch ruhigen Umgebung suchen.

Die Umgebung von Leopoldsdorf ist geprägt von landwirtschaftlichen Nutzflächen und kleinen Wäldern, die sich ideal für Spaziergänge und Naturerlebnisse eignen. Die Gemeinde bemüht sich, die natürliche Umgebung zu bewahren und gleichzeitig den Einwohnern ein modernes Lebensumfeld zu bieten.

Kurz nach Oberlaa, im Süden von Wien gelegen ist Leopoldsdorf durch die sehr gute öffentliche Anbindung zu Wien - Oberlaa und Siebenhirten begehrt.

Direkt im Ort finden Sie, Kindergarten, Volksschule, sehr viele Nahversorger, Ärzte, Apotheke und auch weitere gewerbliche Betriebe.

Durch die Nähe zu Wien, Schwechat und SCS, alles mit Autobahnanschluss, ebenfalls sehr gut zu erreichen.

Gesundheitseinrichtungen:

\* Ärzte und Gesundheitszentren: In Leopoldsdorf gibt es einige Hausärzte und Fachärzte, die grundlegende medizinische Versorgung anbieten.

Öffentliche Dienstleistungen:

\* Gemeindeamt: Das Gemeindeamt ist die zentrale Anlaufstelle für

> Dachgeschosswohnung

> Leopoldsdorf

> 3 Zimmer

> 74,57 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: 6359



administrative Belange, wie z.B. Meldeangelegenheiten, Passanträge und andere behördliche Dienstleistungen.

\* Postamt: Leopoldsdorf verfügt über ein Postamt, das alle notwendigen postalische Dienste wie Brief- und Paketzustellung sowie Finanzdienstleistungen anbietet.

Freizeit- und Kultureinrichtungen:

\* Sportanlagen: Die Gemeinde bietet verschiedene Sporteinrichtungen, darunter Sportplätze, Tennisplätze, ortseigener Golfclub, Badeteich-Biotop, Radfahrwege.

\* Kulturelle Einrichtungen: In Leopoldsdorf gibt es selbstverständlich auch kulturelle Einrichtungen wie ein örtliches Gemeindekulturzentrum, das für Veranstaltungen, Feiern und Versammlungen genutzt wird.

Öffentliche Verkehrsmittel, Infrastruktur:

Busverbindungen: Leopoldsdorf ist gut an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden, mit regelmäßigen Busverbindungen, die die Gemeinde mit den umliegenden Städten und Wien verbinden. Die Verkehrsanbindung an Wien ist hervorragend.

Die Nähe zu wichtigen Straßen wie der S1 und A4 ermöglicht eine schnelle Anfahrt mit dem Auto. Auch der Flughafen Wien-Schwechat ist nur eine kurze Autofahrt entfernt,

Bahnhöfe: In der Nähe von Leopoldsdorf gibt es Bahnhöfe, die eine Verbindung zur Wiener Stadtbahn und anderen Regionalverbindungen bieten.

Wir bitten um Verständnis, dass auf Grund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Telefon Nr., Email) beantwortet werden können.

Für Fragen und Besichtigungen rufen Sie bitte Herrn Ing .Posch unter 0699/15115000 . Gerne senden Sie uns auch Ihre schriftliche Anfrage an robert@posch-immobilien.at

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage, Ihren Anruf!

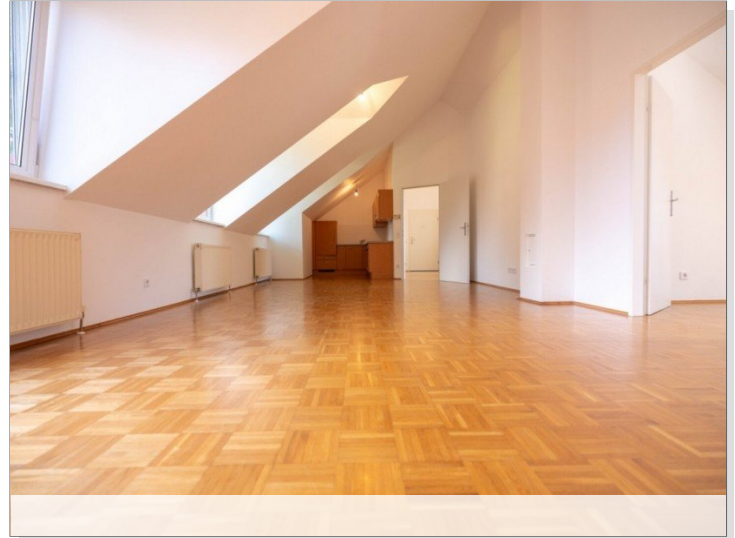
SIE WOLLEN IHRE WOHNUNG, IHR HAUS, IHR GRUNDSTÜCK VERKAUFEN? GERNE BEWERTEN WIR IHRE IMMOBILIE VÖLLIG UNVERBINDLICH! BUCHEN SIE GLEICH JETZT IHR KOSTENFREIES BERATUNGSGESPRÄCH UNTER OFFICE@POSCH-IMMOBILIEN.AT

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## Lagebeschreibung:

Leopoldsdorf, Zentrum

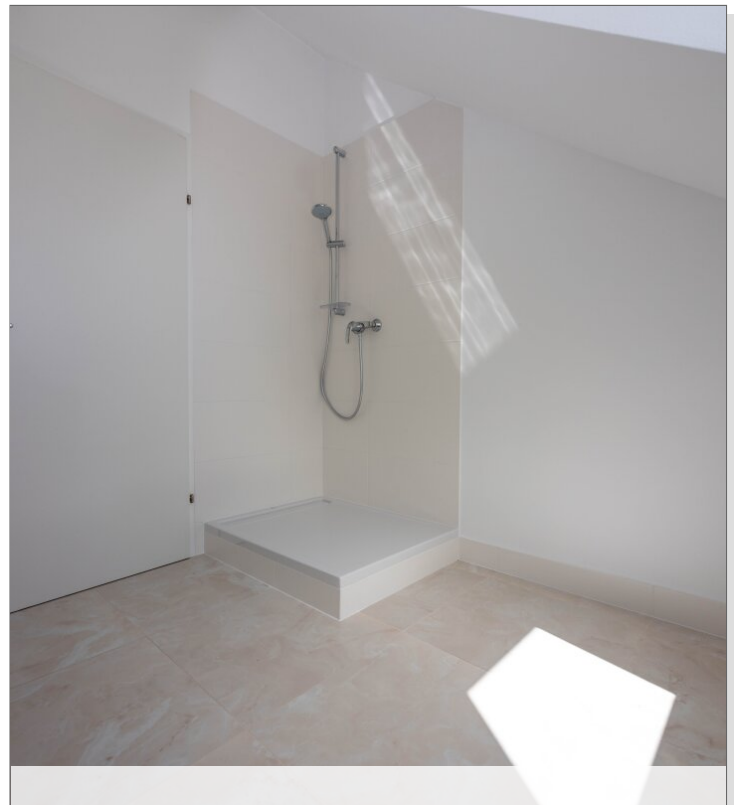
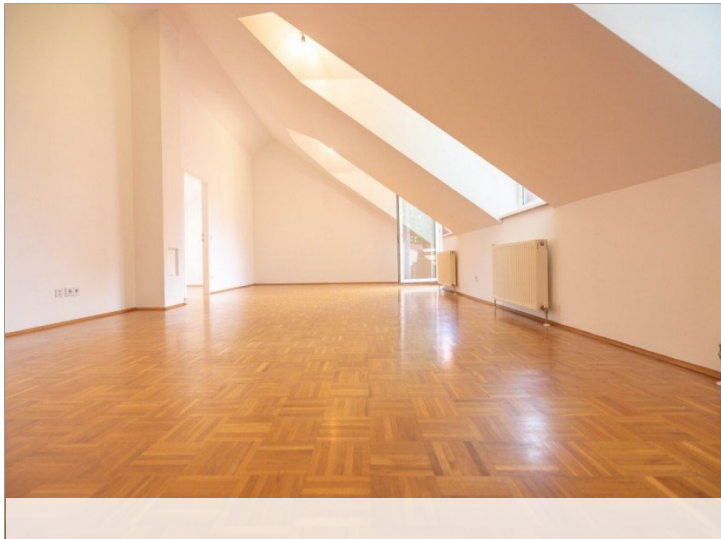
## Objektbilder:



# Eckdaten

- > Dachgeschosswohnung
- > Leopoldsdorf
- > 3 Zimmer

- > 74,57 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 6359



# Eckdaten

- > Dachgeschosswohnung
- > Leopoldsdorf
- > 3 Zimmer

- > 74,57 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 6359



# Eckdaten

- > Dachgeschosswohnung
- > Leopoldsdorf
- > 3 Zimmer

- > 74,57 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 6359



# Eckdaten

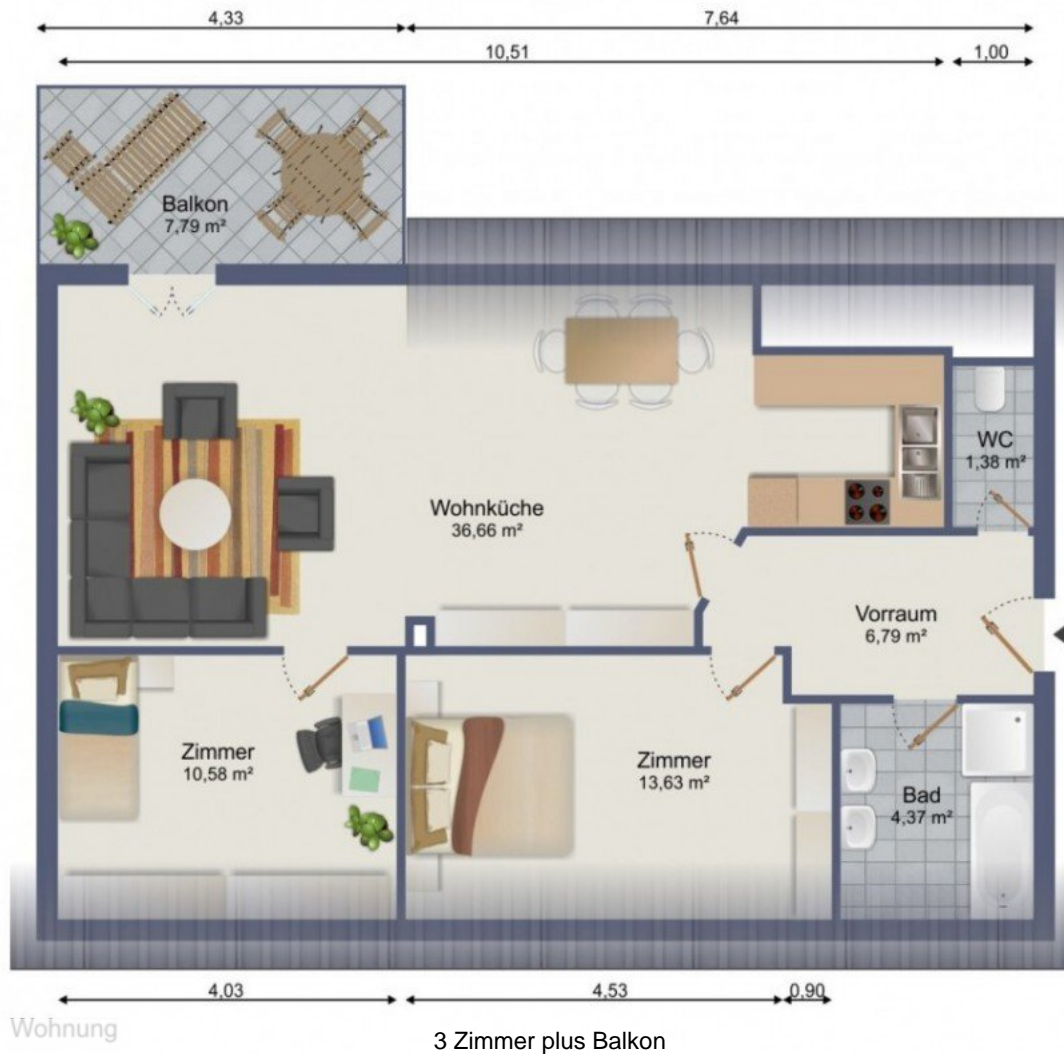
> Dachgeschosswohnung

> Leopoldsdorf

> 3 Zimmer

> 74,57 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: 6359



# Eckdaten

> Dachgeschosswohnung

> 74,57 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Leopoldsdorf

> Objektnummer: 6359

> 3 Zimmer

