

**Stylische, großzügige 2-Zimmer-Dachgeschoss-Wohnung  
mit 23 m2 Südterrasse - Provisionsfrei!**



6\_8\_WZ 2

**Objektnummer: 132621\_21**

**Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2333 Leopoldsdorf
<b>Baujahr:</b>	2022
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Wohnfläche:</b>	64,24 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	6,69 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	33,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	0,83
<b>Kaufpreis:</b>	411.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	147,19 €

## Ihr Ansprechpartner



### **Simone Vasicek**

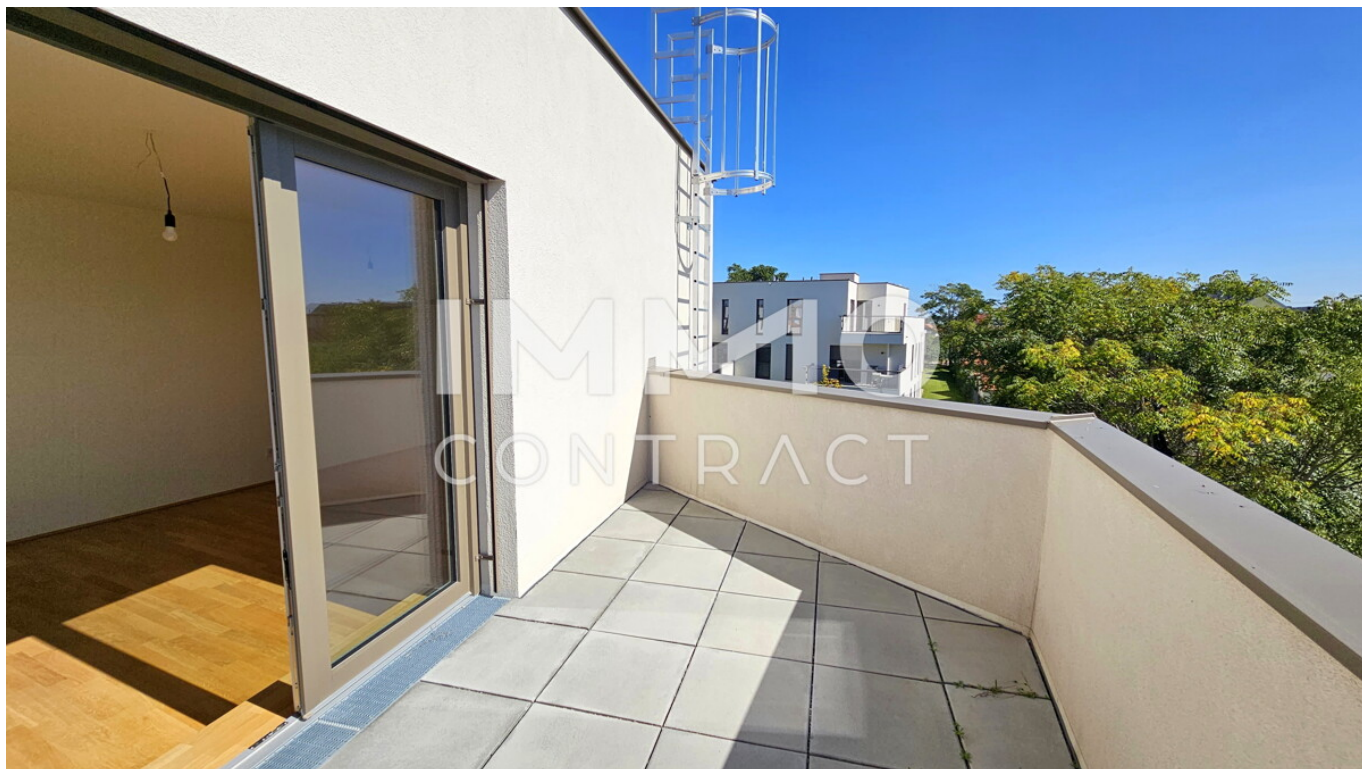
IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH  
Hauptplatz 9-13  
2500 Baden

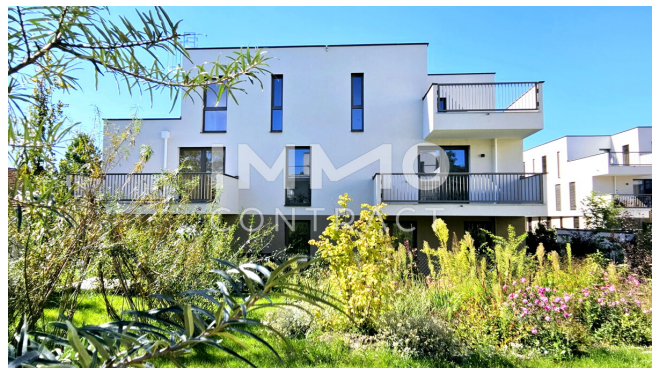
H 0043676841420605

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

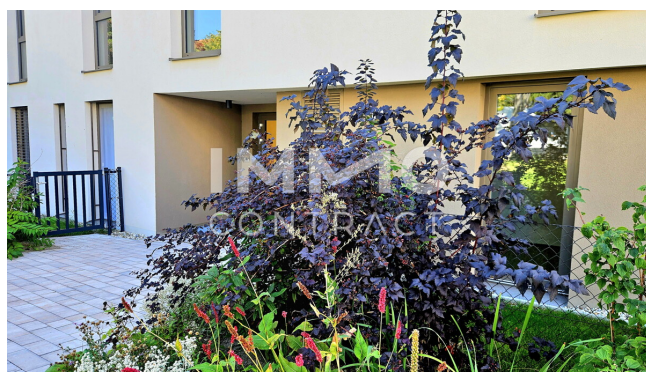


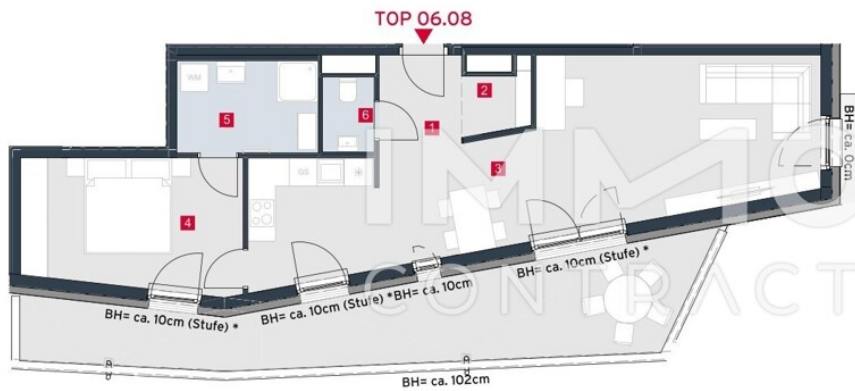








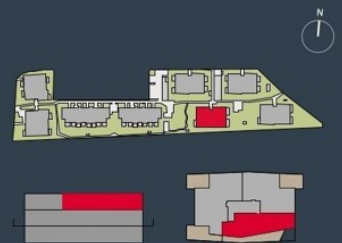




## HAUS 06 TOP 08

Wohnfläche	64,24m <sup>2</sup>
Terrasse	25,71m <sup>2</sup>
Kellerabteil 39	6,69m <sup>2</sup>

1 Vorraum	3,55m <sup>2</sup>
2 AR	2,43m <sup>2</sup>
3 Wohnküche	36,95m <sup>2</sup>
4 Zimmer	13,40m <sup>2</sup>
5 Bad	5,81m <sup>2</sup>
6 WC	2,10m <sup>2</sup>



Die in der Plandarstellung dargestellte Möblierung ist schematisch und dient ausschließlich zur Illustration. Diese Darstellungen sind unverbindliche Plankopien. Der Planung und Ausführung sind Änderungen vorbehalten. Es gilt die Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Sämtliche Maße sind Rohbaumaße.  
Planstand Februar 2023



\* FOK Terrasse = FOK Wohnung ca. +22cm

A4 | M 1:100 BH = Brüstungshöhe



## Objektbeschreibung

In dieser exklusiv gestalteten Residenz mit 82 Wohnungen im Herzen von Leopoldsdorf verschmelzen durchdachte Architektur, hochwertige Materialien und großzügige Außenbereiche zu einem einzigartigen Wohnambiente. Bei der Konzeptionierung der Einheiten wurde auf eine optimale Nutzbarkeit geachtet, was sich in praktischen und großzügigen Grundrissen widerspiegelt. Zeitgemäßes Design mit klaren Linien, großen bodentiefen Fensterfronten, offene Wohn- und Essbereiche mit edlen Bodenbelägen und stilvollen Designelementen, große private Freiflächen für entspannte Stunden im Freien, sowie zeitgemäße Heiztechnik - all das macht Ihr neues Zuhause zu einer wertbeständigen Investition in Ihre Zukunft. Die Wohnungen sind in kleineren familiären Häusern untergebracht, die in einer weitläufigen Anlage ohne Autoverkehr durch Grünflächen miteinander verbunden sind und so eine ruhige, familienfreundliche und parkähnliche Atmosphäre geschaffen wurde. Lichtdurchflutete Räume, wohnliche Eichenparkettböden, elegantes Feinsteinzeug und hochwertige Sanitäranlagen repräsentieren die exklusive Ausstattung. Die verwendeten Materialien sind langlebig, pflegeleicht und ästhetisch auf qualitativem Top-Niveau. Geheizt wird mittels Fernwärme – eine Fußbodenheizung sorgt für ein behagliches Raumklima. Ihre Pkws parken sicher in der hauseigenen Tiefgarage oder auf einem ausgewiesenen Frestellplatz – so bleibt die Anlage autofrei – sicher für Sie und Ihre Familie! Haus 6 / Top 8 Diese individuelle, lichtdurchflutete 2-Zimmer-Wohnung ist nach Süden ausgerichtet und befindet sich barrierefrei im Dachgeschoß. Sie besteht aus einer großen Wohnküche und Ausgang auf die ca. 24 m<sup>2</sup> große Dachterrasse. Das Wohn-/Esszimmer ist mit seinen 37 m<sup>2</sup> groß genug dimensioniert, dass sogar ein Homeoffice Platz untergebracht werden kann. Auch vom Schlafzimmer haben Sie Zutritt zur Terrasse, das en-suite Badezimmer ist mit Dusche und Waschmaschinenanschluss ausgestattet und zeitlos weiß verfließt. Des Weiteren finden Sie noch ein großes Vorzimmer und ein separates Gäste-WC vor. Ihrer Wohnung ist natürlich auch ein ca. 7 m<sup>2</sup> großes Kellerabteil zugeordnet. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Ich freue mich, Ihnen dieses traumhafte Projekt näher bringen zu dürfen! Frau Simone VASICEK 0676 / 841 420 605