

**„Wow-Sonette – mit Dachterrasse und Fernblick“**



STIEGENAUFGANG

**Objektnummer: 1626\_27560**

**Eine Immobilie von RE/MAX Donau-City Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2333 Leopoldsdorf
<b>Baujahr:</b>	ca. 2008
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	71,50 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 53,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,02
<b>Kaufpreis:</b>	315.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	
3.00 %	

## Ihr Ansprechpartner

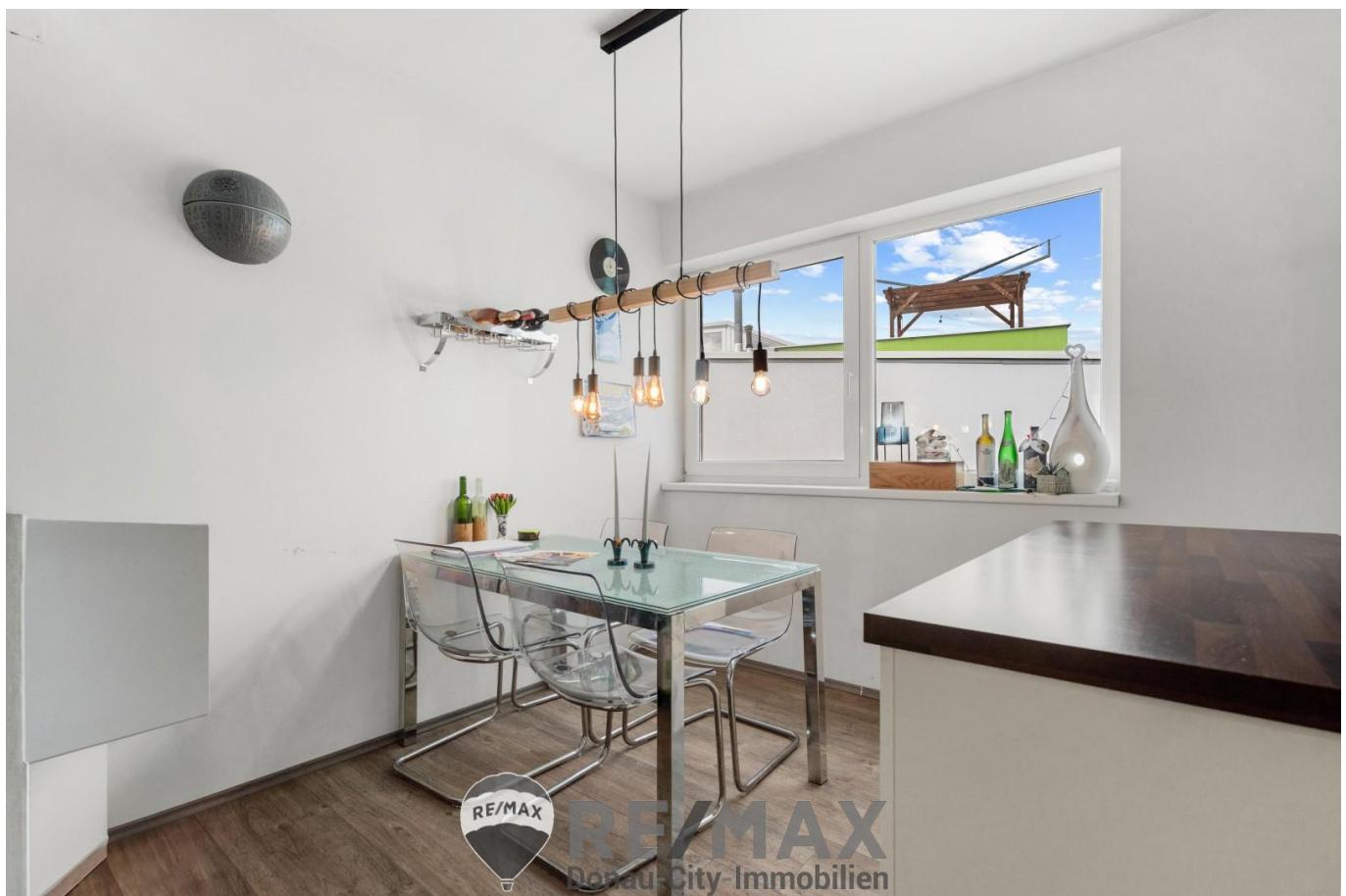


**Ing. Alexander Krapfenbauer**

RE/MAX Favorit  
Laxenburger Straße 21  
1100 Wien









**RE/MAX**  
Donau-City-Immobilien



Donau-City-Immobilien



**RE/MAX**  
Donau-City-Immobilien

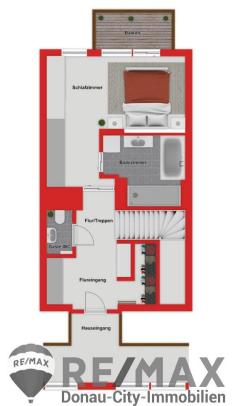


**RE/MAX**  
Donau-City-Immobilien

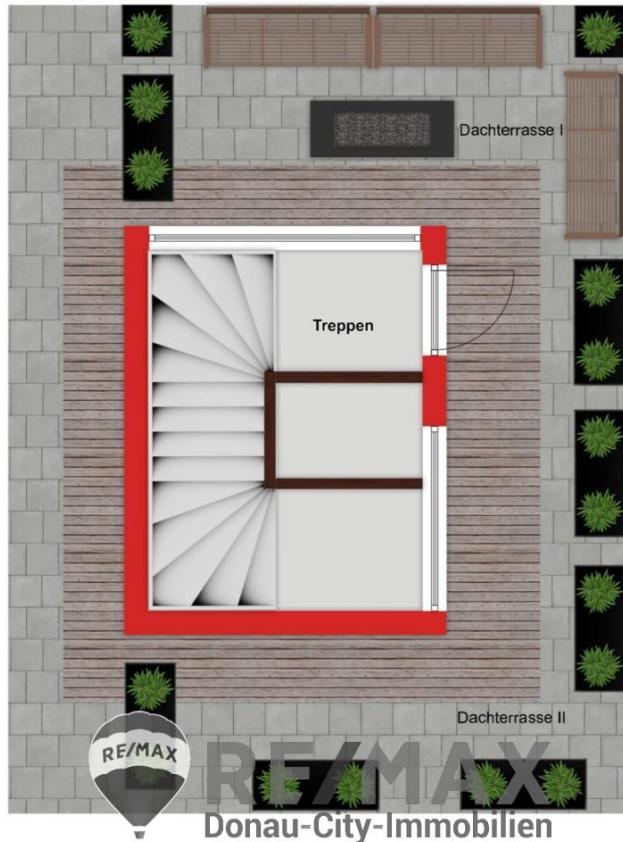


**RE/MAX**  
Donau-City-Immobilien

**RE/MAX**  
Donau-City-Immobilien



**RE/MAX**  
Donau-City-Immobilien



WIR FEIERN

25 Jahre  
RE/MAX  
Donau-City-Immobilien



ERGÖD DURCH VERTRÄGEN !  
RE/MAX  
Donau-City-Immobilien

# Objektbeschreibung

„Wow-Sonette – mit Dachterrasse und Fernblick“

[Hier geht's zur 360° Tour](#)

Diese moderne Dachgeschoß-Maisonette-Wohnung in Leopoldsdorf bei Wien bietet rund ca. 71,5 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche auf zwei Etagen plus großer Dachterrasse in der dritten Ebene – ideal für alle, die Stadt Nähe mit Lebensqualität verbinden möchten.

Die durchdachte Aufteilung gliedert, über 2 Etagen, in den Schlaf- und Wohnbereich und sorgt für ein angenehmes Ambiente und Rückzugsmöglichkeiten.

## Die Highlights im Überblick:

- 3 Freiflächen: Balkon (ca. 4,6 m<sup>2</sup>), Terrasse (ca. 8,7 m<sup>2</sup>), Dachterrasse (ca. 38,8 m<sup>2</sup>)
- Südseitige Ausrichtung mit Fernblick
- 1 PKW-Garagenstellplätze & Kellerabteil
- Badeteich-Zugang exklusiv für Berechtigte
- Klimaanlage, Fußbodenheizung (Fernwärme)
- Badezimmer mit begehbarer Dusche, Badewanne, Waschmaschinenanschluss
- Einkaufsmöglichkeiten und Golfplatz in unmittelbarer Umgebung
- Neubau, Baujahr 2008
- Zentrale Lage direkt an der südlichen Wiener Stadtgrenze
- OPTIONAL: kann ein 2. Garagenstellplatz zum Preis von EUR 18.000,-- erworben
- Stand Rücklage gesamt: ca. EUR 147.000,--

Die Wohnung ist durchdacht geschnitten, modern ausgestattet und bietet mit ihrer großen Dachterrasse zusätzlichen Freiraum mit Weitblick – perfekt für entspannte Stunden im Freien.

Betriebskosten (inkl. USt) : EUR 256,14

Rücklage: EUR 81,70

Wohnbauförderung: EUR 109,77

**Der Preis NUR € 315.000,--  
bei Übernahme der WBF von ca. EUR 47.000,--**

Gesamtkaufpreis ohne Übernahme der WBF: EUR 362.000,--

Haben wir Ihr Interesse geweckt?

Dann zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig! Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmeb 53.0  
edarf: kWh/(m<sup>2</sup>a)  
Klasse HeizwC  
ärmebedarf:  
Faktor Gesa 1.02  
mtenergieeffi  
zienz:  
Klasse C  
Faktor Gesa  
mtenergieeffi  
zienz: