



Inserat ID: 193518

erstellt am : 29.12.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 290000€

Straße:

2533 Klausen-Leopoldsdorf

Niederösterreich Österreich

Kontaktinformationen:

Roswitha Adler

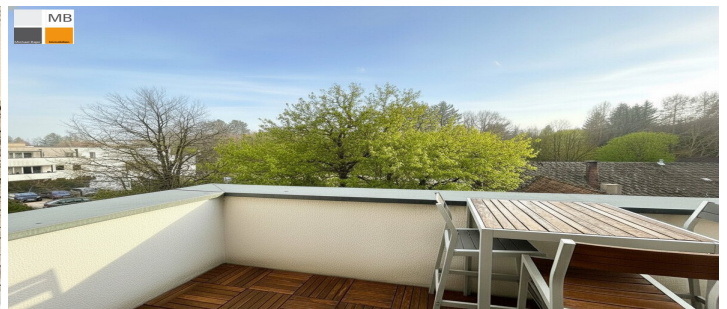
Tel: +43 676 45 54 267

adler@mb-immobilien.at

Wohnfläche: 85m²

Nutzfläche: 94m²

++ Offenes Wohnen in SÜD-Ausrichtung! | MB IMMOBILIEN ++



Ein Zuhause zum Ankommen ? mitten im Wienerwald, mit allem, was das Herz braucht!

In Klausen-Leopoldsdorf, dort wo der Wienerwald seine sanfte Ruhe ausbreitet und jeder Tag ein Stück Natur schenkt, wartet diese neuwertige Wohnung darauf, Menschen glücklich zu machen. Auf rund 85 m² + zirka 8 m² Südbalkon verbindet sie modernes Wohngefühl mit Geborgenheit ? ein Ort, an dem man die Schuhe auszieht, tief durchatmet und sofort spürt: Hier bin ich richtig.

Warum man sich hier sofort verliebt:

riesiges Kellerabteil neben der Wohnung!!!

Energieeffizienzklasse B ? gut für die Umwelt, gut fürs Haushaltsbudget

Eigener Parkplatz mit E-Ladestation ? entspannt ankommen, zukunftsfit wohnen

Klimaanlage && Wohnraumlüftung ? frische, angenehme Luft zu jeder Jahreszeit

Fußbodenheizung auf beiden Etagen ? Wärme, die man nicht sieht, sondern fühlt

Kaminanschluss für Schwedenofen

Badezimmer mit Dusche && Eckwanne ? ein Raum für kleine Auszeiten

Sonniger Südbalkon ? Frühstück in der Morgensonne, Abende im warmen Licht

Neuwertiger Zustand ? einziehen, ankommen, wohlfühlen

Maisonette-Stil ? wie ein kleines Haus im Haus, mit viel Privatsphäre

Betriebskosten: EUR 395 inklusive Reparaturrücklage und Steuern!

Lage, die das Leben leichter macht:

Klausen-Leopoldsdorf ist ein Ort, an dem man die Natur spürt und trotzdem bestens angebunden bleibt. Hier hört man noch Vogelgezwitscher ? und ist dennoch in kurzer Zeit in Wien, Baden oder der SCS.

Nahversorgung im Ort ? alles Wichtige für den täglichen Gebrauch in Reichweite

Alland && Ärztezentrum Hochstraß ? zusätzliche Infrastruktur ganz nah

Schnelle Anbindung über A21 && A2 ? ideal für Pendler

Wienerwald direkt vor der Haustür ? Spaziergänge, Joggen, Radfahren, Kraft tanken

? Jetzt Besichtigung vereinbaren und Ihr neues Zuhause entdecken!

Roswitha Adler

0676/4554 267

adler@mb-immobilien.at

Bin (fast) jederzeit erreichbar! Einzelbesichtigung flexibel und spontan möglich.

Wir weisen auf unser wirtschaftliches Nahverhältnis mit dem Abgeber und auf unsere Vermittlungstätigkeit als Doppelmakler hin.

Alle Angaben basieren auf Informationen des Eigentümers und wurden mit größter Sorgfalt zusammengestellt.

Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben wird keine Gewähr übernommen. Änderungen, Irrtümer und Zwischenverkauf bleiben ausdrücklich vorbehalten. Maßangaben sind Circa-Angaben.

Das Exposé stellt kein verbindliches Angebot dar.

Bei erfolgreichem Abschlussfall fällt eine Käuferprovision in Höhe von 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. an - gemäß Immobilienmaklerverordnung BGBl. 262 und 297/1996.

Infrastruktur / Entfernungen
Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <6.500m
Kinder <500m
Schulen
Schule <500m
Kindergarten <6.000m
Höhere Schule <10.000m
Universität <10.000m
Nahversorgung
Supermarkt <6.500m
Bäckerei <500m
Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <6.500m
Polizei <5.000m
Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <4.000m
Bahnhof <10.000m
Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Eckdaten

Wohnfläche: 85m²

Nutzfläche: 94m²

Zimmer: 3

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Befuerung: Pellets,

Preisinformationen

Kaufpreis: 290000€

Nebenkosten: 385€

Kontaktinformationen

Vorname: Roswitha

Nachname: Adler

Tel.: +43 676 45 54 267

E-Mail: adler@mb-immobilien.at