



Inserat ID: 193519

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: 93m²

++ Maisonette im Wienerwald ? neuwertig, sonnig & mit E-Ladestation | MB IMMOBILIEN ++



Einziehen & Wohlfühlen: Moderne Maisonette mit Balkon und Parkplatz!

Helle Maisonette mitten im Wienerwald ? ein Zuhause zum Durchatmen In Klausen?Leopoldsdorf, dort wo der Wienerwald seine Ruhe ausbreitet und jeder Tag ein Stück Natur schenkt, wartet diese neuwertige Maisonette darauf, Menschen glücklich zu machen. Auf rund 85 m² Wohnfläche plus Sonnenbalkon verbindet sie modernes Wohnen 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

Übergroßes Kellerabteil direkt neben der Wohnung ? bequem erreichbar, sogar mit Hausschuhen

Energieeffizienzklasse B ? niedrige Kosten, gutes Gefühl

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

Klimaanlage & Wohnraumlüftung ? frische Luft zu jeder Jahreszeit

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

Kaminanschluss für Schwedenofen ? für gemütliche Winterabende

Badezimmer mit Dusche & Eckwanne ? ein Raum für kleine Auszeiten

Sonnenbalkon ? 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 inkl. Rücklage & 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, während Wien, Baden oder die SCS schnell erreichbar sind.

Nahversorgung im Ort ? alles Wichtige 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

Ein Zuhause für alle, die Natur lieben, Ruhe suchen und dennoch flexibel bleiben möchten.

? 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 < 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: 93m²

Zimmer: 3

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Befeuernng: Pellets,

hwbwert: 37m²

hwbkasse: Bm²

Preisinformationen

Kaufpreis: 290000€

Nebenkosten: 385€

Kontaktinformationen

Vorname: Roswitha

Nachname: Adler

Tel.: +43 676 45 54 267

E-Mail: adler@mb-immobilien.at