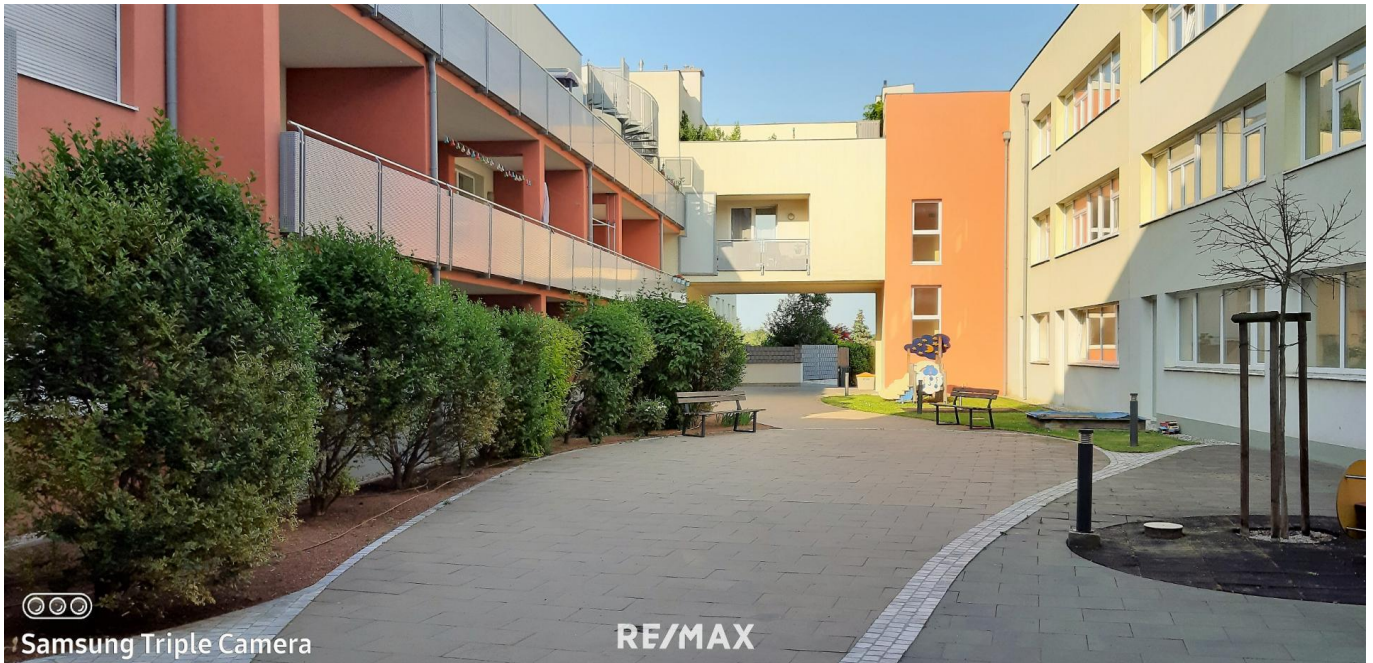


## **Moderne Wohnung, Terrasse 19 m<sup>2</sup>, Ruhelage, Tiefgarage**



Wohnanlage Innenhof (2)

**Objektnummer: 2699\_1441**

**Eine Immobilie von RE/MAX Welcome in Baden**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2544 Leobersdorf
<b>Baujahr:</b>	ca. 2012
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	72,35 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	16,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 40,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,79
<b>Kaufpreis:</b>	269.900,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Fixpreis

**Provisionsangabe:**

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



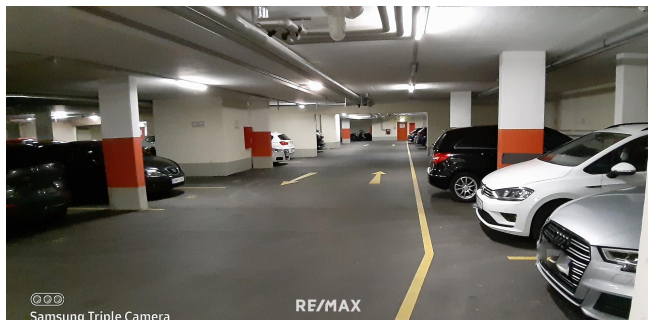
**Brigitta Grausam**

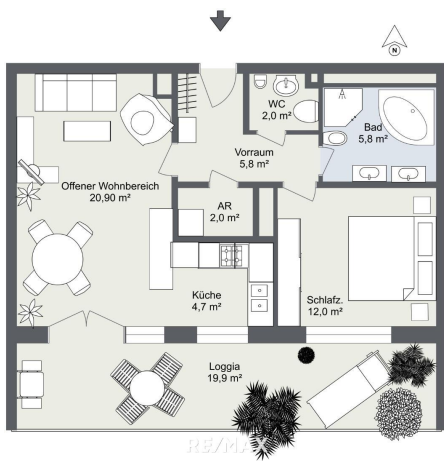














## Objektbeschreibung

**MODERNES, URBANES LUXUS-APPARTEMENT** In einzigartiger zentraler Lage, jedoch vom Lärm der Stadt verschont. Die Wohnung verfügt über zwei Zimmer und erstreckt sich über eine Fläche von ca. 73 m<sup>2</sup>, einschließlich einer Loggia mit 19,73 m<sup>2</sup>. Das Gebäude, in dem sich die Wohnung befindet, ist Teil der modernen Wohnanlage „DIE PASSAGE Leobersdorf“, welches von der AURA-Bau im Jahr 2013 fertiggestellt wurde. Diese moderne Wohnanlage bietet für die Bewohner der Anlage grandiose Möglichkeiten. Ein herausragendes Merkmal der Wohnung ist der private Zugang zur Shopping-Passage, die es ermöglicht, direkt von der Wohnung, Einkäufe bequem zu erledigen, ohne auf das Auto angewiesen zu sein. Barrierefreies, klimatisiertes einkaufen und wohnen. Darüber hinaus sorgt der Hauptplatz mit seinen vielen Cafe's, Events und Programm für alle Zielgruppen immer für gute Unterhaltung. **DIE WOHNUNG** ist perfekt angelegt, alle Räume sind über das Vorzimmer erreichbar. Das Wohnzimmer ist großzügig gestaltet und verfügt über eine integrierte Küchennische. Bei Bedarf kann das Wohnzimmer durch einen vorhandenen Raumteiler (Tischlerarbeit) in zwei separate Einheiten (z.B. Arbeitsbereich – Wohnbereich) aufgeteilt werden. Vom Wohnzimmer aus gelangt man auf **die geräumige Design-Terrasse mit einer Fläche von 19,73m<sup>2</sup>**. Diese bietet viel Platz für Grillfesten mit Freunden, Entspannen auf Liegestühlen oder sogar das Aufstellen eines Kräuter-Hochbeets oder Whirlpools wäre möglich. **Die Küche ist maßgefertigt**, aus hochwertigem Holz mit einer edlen Granit-Arbeitsplatte und ist komplett ausgestattet mit Geschirrspüler, Induktionsherd, Backofen, Dunstabzugshaube und Kühl-Gefrier-Kombination. Das Schlafzimmer der Wohnung ist angenehm groß und verfügt über einen Kleiderschrank - ebenfalls vom Tischler. Das Badezimmer ist beeindruckend geräumig und bietet 6,94 m<sup>2</sup> Fläche. Ausgestattet mit einer Eckbadewanne, Dusche, Bidet und einem Doppelwaschbecken mit Spiegelschränken. Ein separates WC mit Handwaschbecken und Pissoir ist selbstverständlich. Zusätzlicher Stauraum findet sich im Abstellraum, mit Waschmaschinenanschluss und Bodenabfluss (falls mal der Schlauch platzt - gibt es keine Überschwemmung). Hier befinden sich verschiedene Regale zum Verstauen von Haushaltsutensilien. Die Holzböden in der gesamten Wohnung tragen zu einer gemütlichen Atmosphäre bei. Große Fenster und eine doppelflügelige Terrassentür sorgen für natürliches Licht und eine helle Wohnatmosphäre. Eine Klimaanlage garantiert immer angenehme Temperaturen und kontrollierte Wohnraumbelüftung. Eine moderne, durchdachte Wohnung in bester zentraler aber doch ruhiger Lage. Beste Infrastruktur und doch geschützt. Ein derartiges Gesamtpaket ist selten am Markt. Ich freue mich auf Ihre Anfragen und Besichtigungen. Allfällige Fragen hinsichtlich Finanzierung können wir in der gemütlichen Konditorei oder im Café am Hauptplatz besprechen. **APPARTEMENT, MÖBEL, TIEFGARAGE** Der Kaufpreis umfasst die Wohnung samt Einrichtung für Bad, Möblierung vom Tischler im Wohnzimmer, Schlafzimmer, Vorzimmer, Abstellraum und Küche. Küchenausstattung mit Stein-Arbeitsplatte und allen Geräten. Klimagerät befindlich auf der Terrasse. Die gesamte Einrichtung und die Geräte sind erst 2 Jahre alt. Ein Garagenplatz in der modernen, überwachten Tiefgarage kann separat zugekauft werden. Die Tiefgarage ist mit einem Lift barrierefrei erreichbar, damit hat man direkten Zugang zur „Passage Leobersdorf“ sowie zum historischen Rathausplatz. Cafés und Restaurants, eignen sich perfekt für Treffen mit Freunden am Abend, ohne wegfahren zu

müssen. **Sonstiges** Beheizt wird mit Wärmeenergieversorgung über das biogene Fernwärmenetz der Gemeinde Leobersdorf. Kabel-TV Anlage 44 Programme + ORF 1+2 über Satelliten Astra und Hotbird. 2 Antennensteckdosen. **PREISE und KOSTEN** Kaufpreis: € 279.000,- inkl. neuer Möbel und Klimagerät Kaufpreis Tiefgarage: € 19.900,- Bei Einstieg in die Wohnbauförderung kann günstig mit Annuitätenzuschlag finanziert werden. Monatliche Kosten: BK-Wohnung: € 108,94 (inkl. 20% MwSt.) RL-Wohnung: € 41,80 (keine MwSt.) Gesamt Wohnung: € 150,74 (inkl. 20% MwSt.) BK-Tiefgarage: € 46,21 (inkl. 20% MwSt.) RL-Tiefgarage: € 13,30 (keine MwSt.) Gesamt Tiefgarage: € 59,51 (inkl. MwSt.)

**Gesamtkosten Whg.+ Garage: € 210,25 Brutto inkl. MwSt.** Für jene Käufer, die in die günstige Wohnbauförderungen (Kredit) einsteigen können, beträgt die monatliche Rückzahlung nur € 169,40. **INFRASTRUKTUR** Leobersdorf ist eine seit Jahren wachsende, moderne Marktgemeinde mit ca. 5.300 und ca. 770 Zweitwohnsitzen im Bezirk Baden und liegt im Thermengebiet nahe Wien. Die Stadt bietet viel: neben der in Österreich einzigartigen Begegnungszone ein riesiger Rathausplatz mit vielen Veranstaltungen und gastronomischen Betrieben samt respektablem Shoppingcenter. Das Erlebnisbad, der Generationenpark - der im Winter mit einer Schneekanone beschneit wird - und das "bewegungs.reich" sorgen für Spaß, Bewegung und Entspannung! Es stehen zwei Kindergärten und drei Schulen zur Verfügung. Beste ärztliche und gesundheitliche Versorgung, Gut angebunden über Bahn (ca. 40 Min. Wien Meidling, 20 Min. Wr. Neustadt) über die Autobahn-Anschlussstelle A2 (ca. 30 Min. Wien, 15 Min. Wr. Neustadt) **Im Umkreis von 100 Meter** finden Sie folgende wichtige Geschäfte und Einrichtungen: - Bushaltestelle (20m) - Restaurant (20m) - Kindergarten (220m) - Zentrum mit Geschäften, Lokalen & Banken (30m) - Lebensmittelgeschäft (30m) - Volksschule (50m) - Friseur (50m) - Post (60m) - Bus (50m) **BITTE BEACHTEN SIE** In Entsprechung der gesetzlichen Vorschriften, des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns leider nur mehr möglich, die Nennung der Lage sowie Termine nur nach Erhalt Ihrer schriftlichen Anfrage mit Ihren vollständigen Kontaktdaten zu vereinbaren. Sehr gerne sind wir auf diesem Wege bereit, die gewünschten Informationen und Unterlagen samt Adresse an Sie zu senden. **Unbedingt erforderlich sind:** + Vor- und Nachname + aktuelle Meldeadresse (Hauptwohnsitz) + Telefonnummer und E-Mail-Adresse Hinweis zu Widerrufsrecht, Rücktrittsrecht bei Fern- und Auswärtsgeschäften: Gem. §11 FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäftegesetz) kann der Interessent innerhalb von 14 Tagen vom Vertrag zurücktreten. Wünscht der Interessent mit der Kontaktaufnahme (E-Mail-Anfrage über Plattform) ein vorzeitiges Tätigwerden (Namhaftmachung und Adresse der Immobilie) des betreuenden Maklers von RE/MAX Welcome innerhalb der offenen Rücktrittsfrist, verzichtet er damit auf das Rücktrittsrecht vom Maklervertrag gem. §11 FAGG. Wir sind als Doppelmakler tätig. Für Irrtum, Satz- und Druckfehler wird keine Haftung übernommen. Angaben gemäß

gesetzlichem  
Erfordernis:  
Heiz 40.0  
wärmkWh/  
ebed (m²a)  
arf:  
KlassB

e Hei  
zwar  
meb  
edarf  
:  
Fakt 0.79  
or G  
esam  
tener  
gieeff  
izien  
z:  
KlassA  
e Fa  
ktor  
Gesam  
ten  
ergie  
effizi  
enz:

Sie finden alle unsere Objekte 3 Tage früher auf [www.remax.at](http://www.remax.at)!